

COMUNE DI PALAIA

Provincia di Pisa

**VARIANTE PARZIALE
AL PIANO STRUTTURALE**

U.T.A. DELLE COLLINE DEL CARFALO

U.T.O.E. MONTEFOSCOLI

**VALUTAZIONE AMBIENTALE
STRATEGICA**

**RAPPORTO AMBIENTALE
E
RELAZIONE DI SINTESI**

arch. Carlo Carbone

APRILE 2010

indice

premessa	3
processo di valutazione	4
riferimenti legislativi	6
rapporto ambientale	11
obbiettivi	12
obbiettivi Variante parziale	13
caratteristiche culturali e paesaggistiche delle aree interessate	15
conformità al PS	24
conformità al PIT	25
conformità al PTC	32
stato attuale dell'ambiente	35
sistema acqua	38
sistema aria	40
sistema rifiuti	43
sistema flora, fauna ed ecosistemi	45
sistema energia	45
sistema socioeconomico	46
indicatori culturali	48
flussi turistici	48
dimensionamento UTA e generale	50
possibili effetti significativi sull'ambiente	55
misure volte alla riduzione degli effetti	61
sintesi delle ragioni delle scelte	65
conclusioni	65
monitoraggio	67

Premessa

La Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) viene definita come “Il processo sistematico inteso a valutare le conseguenze sul piano ambientale delle azioni proposte, (politiche, piani o iniziative nell’ambito di programmi), ai fini di garantire che tali conseguenze siano incluse a tutti gli effetti e affrontate in modo adeguato fin dalle prime fasi del processo decisionale, sullo stesso piano delle considerazioni di ordine economico e sociale”

La V.A.S. nasce dall’esigenza, sempre più radicata a livello comunitario, che nella promozione di politiche, piani e programmi, insieme agli aspetti sociali ed economici, vengano considerati anche gli impatti ambientali. Si è infatti compreso che l’analisi delle ripercussioni ambientali applicata al singolo progetto (propria della Valutazione d’Impatto Ambientale) e non, a monte, all’intero programma, non permette di tenere conto preventivamente di tutte le alternative possibili. L’articolo 1 della Direttiva 2001/42/CE in materia di VAS definisce quale obiettivo principale quello di "garantire un elevato livello di protezione dell’ambiente e di contribuire all’integrazione di considerazioni ambientali all’atto dell’elaborazione e dell’adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile". Più precisamente, la valutazione ambientale prevede l’elaborazione di un rapporto di impatto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni e la messa a disposizione, del pubblico e delle autorità interessate, delle informazioni sulle decisioni prese.

In base alla stessa Direttiva, la VAS ha come oggetto i piani e i programmi che possono avere effetti significativi sull’ambiente; si applica ai settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli.

Secondo l’art. 5, il rapporto ambientale deve contenere l’individuazione, la descrizione e la

valutazione degli effetti significativi che il piano o il programma potrebbero avere sull'ambiente, così come le ragionevoli alternative.

E' da garantire, al pubblico e alle autorità interessate, la possibilità di esprimere il proprio parere prima dell'adozione del piano/programma o dell'avvio della relativa procedura legislativa.

La finalità della VAS è quindi la verifica della rispondenza dei piani di sviluppo e dei programmi operativi, con gli obiettivi dello sviluppo sostenibile tenendo conto degli effettivi vincoli ambientali e della diretta incidenza dei piani stessi sulla qualità dell'ambiente. A tale proposito l'art. 10, sempre della Direttiva 2001/42/CE, definisce il "monitoraggio" quale mezzo per controllare gli effetti ambientali significativi dell'attuazione dei piani e dei programmi al fine di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti ed essere in grado di adottare le misure correttive più opportune.

Processo di valutazione

La Variante si riferisce al Piano Strutturale approvato, a seguito della conferenza tecnica tra le strutture tecniche del Comune, Provincia, Regione, con Del. C.C. n.86 del 29/12/2004 , oggetto di una ampia discussione, nei suoi principi fondamentali, che aveva visto la partecipazione delle Associazioni e della cittadinanza con il coinvolgimento della popolazione residente nelle varie frazioni, fra cui Montefoscoli.

La Variante parziale al Piano Strutturale ha iniziato il suo percorso procedurale con l'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 15 L.R. 1/2005 nella seduta del C.C. del 29/12/2009 , approvato con Delibera C.C. n.80, secondo gli obiettivi da perseguire definiti dall'Atto di "avvio del procedimento" a cura dell'Ufficio Urbanistica del comune di Palaia, approvato con Del. di G.M. n.92 del 18/12/2009.

L'Amministrazione comunale con la stessa delibera di giunta, nomina, nell'ambito dell'approvazione dell'atto di avvio del procedimento quale garante della comunicazione, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n.1/2005, il Direttore generale del Comune , dott. Maurizio Salvini.

Le proposte della Variante si collocano come una implementazione di obiettivi, già discussi in sede di P.S., anche ad una parte del territorio in cui le scelte avevano privilegiato il settore agricolo e non alterano né modificano gli obiettivi di riferimento del piano stesso.

Il documento “Avvio del procedimento” redatto dal responsabile del procedimento arch. Michele Borsacchi, viene inviato agli Enti ed Organismi pubblici ritenuti in grado di fornire apporti tecnici e conoscitivi al quadro conoscitivo e redazionale della Variante:

- Regione Toscana
- Provincia di Pisa
- Ufficio Regionale per la Tutela del territorio di Pisa
- Soprintendenza ai beni Architettonici e òper il Paesaggio di Pisa
- Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana
- Asl 5
- Arpat
- Autorità di Bacino del fiume Arno
- Consorzio di bonifica Val d’Era
- Comuni limitrofi
- Enti gestori di Pubblici Servizi

Ai fini della partecipazione, è stata svolta una ampia informazione al pubblico attraverso l’attività di comunicazione esterna, al momento dell’avvio del procedimento nelle seguenti forme:

- *pubblicazione in data 31/12/2009 di ”avviso ai cittadini” dell’avvio con invito di partecipazione per migliorare l’atto stesso all’Albo pretorio, alle bacheche sparse sul territorio e nelle frazioni e direttamente sul sito web www.valdera.it; il documento contiene le indicazioni circa gli intenti e gli obiettivi da raggiungere tramite la Variante;*
- *pubblicazione in data 09/03/2010 di “avviso ai cittadini”, da parte del responsabile del servizio urbanistica, con il rinnovo a partecipare predisponendo contributi di miglioramento e definizione puntuale dell’Atto notificando i contributi pervenuti a seguito dell’Avvio del procedimento da parte dei seguenti Enti:*
- *Regione Toscana – Direzione generale delle politiche Territoriali e Ambientali,*
- *Autorità di Bacino del Fiume Arno – II° Settore Tecnico governo del territorio U.O. Assetto Idrogeologico,*
- *Consorzio di Bonifica Val d’Era – ufficio tecnico*

L’avviso è pubblicato all’Albo, alle bacheche ed in internet sul sito web.

La concertazione con gli Enti necessari per la definizione della Variante ha visto numerosi incontri con la Provincia tramite il Settore area Governo del Territorio – area urbanistica per la valutazione delle proposte progettuali contenute dalla Variante e, internamente, con le varie forze politiche.

È in programma l'incontro con i cittadini interessati al momento dell'adozione.

Riferimenti legislativi

La normativa statale di attuazione della direttiva è costituita dal D.lgs. 152/2006 "Norme in materia ambientale" come modificato dal D.lgs. 4/2008 "Ulteriori disposizioni correttive e integrative del D.lgs.152/2006", recante norme in materia ambientale.

La Regione Toscana ha provveduto ad adeguare il proprio ordinamento in materia con la L.R. 12/02/2010 n.10 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza."

Con essa, come recita all'art.2 "la Regione persegue l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e della salute e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali nell'elaborazione, adozione ed approvazione di piani, programmi e progetti, sulla base del principio di sviluppo sostenibile."

In particolare la L.R. disciplina le procedure per la VAS relativa a piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale, la cui approvazione sia di competenza della Regione e degli enti locali.

Secondo quanto previsto all'art. 8, comma 6, e all'art. 24 della legge, viene redatto il rapporto ambientale che contiene:

- a) Individua, descrive e valuta gli impatti significativi sull'ambiente, sul patrimonio culturale e sulla salute derivanti dall'attuazione del piano o del programma;
- b) Individua, descrive e valuta le ragionevoli alternative, alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma, tenendo conto di quanto emerso dalla consultazione;
- c) Concorre alla definizione degli obiettivi e delle strategie del piano o del programma;
- d) Indica i criteri di compatibilità ambientale, gli indicatori ambientali di riferimento e le modalità per il monitoraggio.

Il rapporto ambientale è accompagnato da una sintesi non tecnica che illustra con linguaggio non specialistico i contenuti del piano o programma e del rapporto ambientale.

Il rapporto ambientale si svolge secondo i contenuti esplicitati nell'allegato 2 alla L.R.10/2010.

In particolare la VAS relativa alla Variante parziale al PS si svolge sui seguenti punti:

- coerenza con il PS approvato e con il PIT regionale con l'implementazione paesaggistica adottata,
- il rapporto ambientale
- la definizione del monitoraggio finalizzato alla valutazione degli effetti possibili.

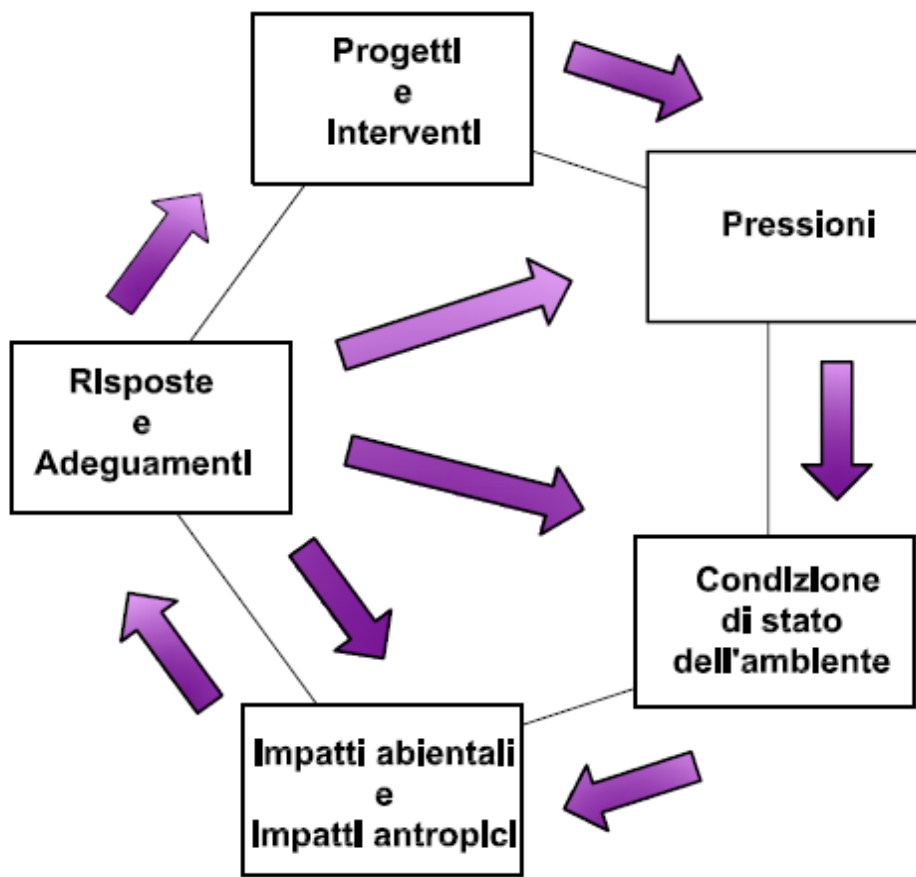
Riferimenti teorici

La Valutazione ambientale strategica si articola secondo il principio della sostenibilità ambientale degli interventi e trasformazioni proposte e deve rispondere ai seguenti obiettivi:

- massimizzare il bilancio economico
- minimizzare gli impatti negativi sulla salute umana
- minimizzare gli impatti negativi sugli ecosistemi
- massimizzare gli impatti positivi degli interventi di rinaturalizzazione a fini compensativi
- minimizzare gli impatti negativi sul paesaggio culturale.

Condizione di sostenibilità	Funzione Obiettivo	Vincolo
Efficienza ed equità economica	Massimizzare il bilancio economico Benefici/Costi comprensivo delle esternalità	I benefici devono essere maggiori dei costi comprensivi delle compensazioni dei danni da esternalità
Efficienza biologica relativa alla specie umana	Minimizzare gli impatti negativi sulla salute umana	Gli impatti residui devono essere ammissibili
Efficienza biologica relativa alle altre specie viventi	Minimizzare gli impatti negativi sugli ecosistemi	Gli impatti residui devono essere ammissibili
Sostenibilità ecologica forte	Massimizzare gli impatti positivi degli interventi di rinaturalizzazione ai fini compensativi	Gli impatti residui devono essere ammissibili
Efficienza nella conservazione biologica	Minimizzare gli impatti negativi sul paesaggio culturale	Gli impatti residui devono essere ammissibili

All'interno della VAS la parte rilevante è il rapporto ambientale impostato su una griglia di indicatori che forniscono informazioni in campo ambientale, socio-economico, urbanistico, di pressione e stato, per evidenziare la situazione ex-ante, in itinere, ex-post.



Il modello DPSIR (Driving force-Pressure-State-Response) introdotto dall’Agenzia Europea per l’Ambiente, valuta le ricadute delle ipotesi progettuali sulle risorse ambientali, confrontando le condizioni di stato dell’ambiente, evidenzia i possibili impatti ambientali ed antropici, definisce le risposte di adeguamento.

Alla base delle applicazione della VAS ai piani urbanistici si pone il principio della sostenibilità che deve rispondere ai seguenti requisiti:

- 1) Il progetto, in base alle alternative possibili deve minimizzare gli impatti ambientali negativi;
- 2) Gli impatti devono essere ammissibili;
- 3) Il progetto deve compensare eventuali perdite di naturalità;
- 4) Il progetto deve garantire l’equità nella distribuzione spaziale e sociale dell’impatto;
- 5) Il problema della minimizzazione degli impatti risponde ad una logica che tiene conto delle diverse alternative delle quali individua quella ottimale comprensiva di mitigazioni. Questo può avvenire solo con un’attenta valutazione degli impatti attraverso la determinazione di indicatori

cumulativi un grado di rappresentare la complessità dei fenomeni e l'articolazione dei settori. Il principio della ammissibilità risulta spesso vincolante e porta all'esclusione del progetto qualora interventi di mitigazione risultino inefficaci.

Il terzo requisito, legato alla perdita di naturalità, si verifica soprattutto nelle aree periurbane dove la perdita di naturalità, rispetto al costruito, deve essere compensata dal recupero attraverso mitigazioni costituite da aree verdi in grado di garantire un mix di mantenimento delle risorse naturali.

Infine il principio di equità deve essere in grado di evitare che il beneficio di alcuni soggetti sia compensato dal danno di altri. In particolare questo deve essere verificato nel confronto degli interessi della comunità locale e di quelli degli utenti esterni. Si tratta di raggiungere un equilibrio tra le diverse condizioni di uso delle risorse territoriali per entrambe le utenze.

Rapporto ambientale

Illustrazione dei contenuti progettuali di recupero e degli obiettivi

L'avvio del procedimento della Variante parziale al Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n.1/2005, si pone nell'esigenza di ricomprendere all'interno delle previsioni dello strumento di pianificazione urbanistica, obiettivi e proposte d'intervento relativi a comparti quale il turismo, la ricettività, il tempo libero, la valorizzazione del sistema ambientale e insediativo, ampiamente compatibili e funzionali in un territorio come quello dell'ambito sub-ambito 2.2 "Le colline di Montefoscoli e Pozzo", caratterizzato da un paesaggio agricolo e forestale di grande qualità e dalla presenza di un sistema insediativo storico di grande rilievo. Infatti questo viene ad essere costituito sia da un centro antico di crinale tipico insediamento collinare, sia dalla Villa Fattoria attorno alla quale è disposto un vasto patrimonio di coloniche ed edifici rurali testimonianza dell'antico appoderamento. Le proposte sono volte ad inserire attività che sono funzionali alla stessa agricoltura e capaci di innescare un nuovo sviluppo, plurifunzionale, del ruolo agricolo del territorio integrando, all'interno della filiera produttiva, il sistema del turismo verde e del tempo libero.

In molti contesti, caratterizzati da una profonda struttura storica, non è pensabile ottenere il mantenimento del sistema ambientale e del paesaggio con la sola attività agricola: la stessa legge regionale n.1/2005 individua la necessità di promuovere la valorizzazione del comparto agricolo attraverso *"...il consolidamento del ruolo multifunzionale svolto dall'attività agricola anche integrata con le altre funzioni e settori produttivi con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio, ivi comprese le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero, la produzione per autoconsumo e la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone, nonché attraverso il sostegno delle famiglie residenti in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente, anche adeguando i servizi e le infrastrutture delle aree marginali"*, gli interventi devono essere compatibili *"....con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali e montani"* oltre a garantire *"...la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale"*. Un obiettivo che, accompagnato da un programma aziendale puntuale e coerente da parte dell'azienda agricola che in termini di estensione e patrimonio è la più significativa di questo territorio, può essere occasione di rilancio di un'area

caratterizzata da situazioni di abbandono e degrado. Tutto ciò mediante un recupero funzionale capace ad essere innovativo nel sistema urbano e in condizione di coinvolgere la popolazione esistente ed incrementare il presidio umano sul territorio che appare un presupposto fondamentale per il mantenimento dello stesso.

Obbiettivi

L'intento è quello di innescare un processo dinamico sul territorio rurale che possa inserire la produzione agricola nel mercato attuale, legando tradizione e specificità, con il ripristino di colture tipiche e il recupero di un patrimonio edilizio e culturale sparso sul territorio in modo da preservare un intero sistema territoriale, oltre a favorire la valorizzazione del complesso Villa-Fattoria, attraverso un intervento di restauro dell'edificio di notevole interesse storico-architettonico e il recupero funzionale delle attività, evitando il grave stato di abbandono, rilanciare un borgo storico contraddistinto da marginalità e scarse prospettive economiche con una perdita di peso demografico all'interno del quadro comunale.

Il Piano Strutturale proprio in una strategia che vede l'opportunità di cogliere progetti di sviluppo difficili a temporalizzare in un sistema economico sociale in lenta trasformazione, introduce con all'art.8 delle NTA, le Unità Territoriali Ambientali (UTA) che costituiscono la maglia territoriale di riferimento delle UTOE e rappresentano l'elemento di raccordo strutturante con il contesto territoriale ed ambientale:

“nelle singole UTA, in attuazione delle strategie di programma, sono ammesse:

- *La riqualificazione dei contesti territoriali e paesaggistici nell'abitare il territorio e nell'incrementare le funzioni strategiche;*
- *Le trasformazioni territoriali ed ambientali finalizzate a garantire, nell'ambito di progetti di intervento da riferire alle singole UTOE, la capitalizzazione dei benefici delle singole trasformazioni alla scala territoriale riguardo al patrimonio ambientale e culturale;*
- *La definizione di specifici progetti integrati.”*

Le UTA sono introdotte come ulteriore ambito di pianificazione, in rapporto alle condizioni proprie del territorio che vede piccoli centri urbani quali centri di un sistema agricolo circostante, ad implementazione di quanto disposto dalla L.R. n.1/2005. L'obiettivo è promuovere lo sviluppo dell'economia rurale attraverso l'integrazione dell'attività agricola con le altre funzioni e settori produttivi compatibili con la tutela ambientale e coerenti con la valorizzazione del territorio aperto quali: attività turistiche, ricettive, culturali, didattiche, ricreative e tutte le iniziative legate al tempo libero. Tale articolazione favorisce il recepimento di successive

proposte di recupero del sistema esistente, e di progetti di riqualificazione che si presentino nel tempo, anche con cambi di destinazioni d'uso e conversione del patrimonio edilizio rurale, purché compatibili con le condizioni ambientali e paesaggistiche del territorio.

Rispetto a questi requisiti, per dare possibilità a favorire lo sviluppo di una parte consistente e significativa del territorio, (Montefoscoli ha condiviso a lungo con il capoluogo la storia del comune) l'Amministrazione Comunale ha dato inizio ad una Variante parziale al PS, nel dicembre 2009, definendo l'avvio del procedimento ai sensi dell'art.15 della R.T. n.1/2005. Tale Variante individua la necessità di integrare gli "obiettivi" e le "proposte d'intervento", come definite all'interno delle schede progettuali del P.S., per un vasto ambito territoriale, riguardante la parte sudovest del comune di Palaia, relativo alle colline prospicienti il torrente Carfalo. Un territorio intatto che presenta grandi valori paesaggistici e con potenzialità agricole facilmente integrabili con quelle turistiche per l'alto valore testimoniale del sistema di organizzazione territoriale, rimasto ancorato ad una unica forma di azienda agricola che, da sola, ha gestito per decenni gran parte del territorio comunale.

Obbiettivi Variante parziale

Il PS vigente, contiene, in modo specifico, le valenze e gli obiettivi inerenti l'attività rurale ed agricola mentre trascurava, in parte, le grandi potenzialità e la vocazione stessa di un territorio di alto valore storico paesaggistico, ad accogliere forme ed attività turistiche ricettive e del tempo libero capaci ad intercettare quei flussi turistici che appaiono essere sempre più numerosi spinti dalla ricerca di ambiti ricchi di tradizioni e storia.

La variante allo scopo di incentivare lo stesso sistema economico locale di Montefoscoli, basata quasi esclusivamente su attività e forme occupazionali riconducibili all'agricoltura, si articola tramite la definizione dei seguenti obiettivi:

- a) Valorizzazione della fruizione turistica;
- b) Valorizzazione della ricettività
- c) Recupero e riqualificazione urbanizzazione dell'edificato rurale;
- d) Valorizzare le aree e il tempo libero;
- e) Valorizzare e recuperare il patrimonio edilizio rurale;
- f) Favorire gli interventi di recupero e ristrutturazione urbanistica delle strutture edilizie e storico- ambientali anche con tecniche ecocompatibili che prevedono il corretto uso delle risorse (acqua, energia, materiale, ecc)

- g) Incentivare attività al fine di favorire lo sviluppo turistico ricettivo e del turismo ricettivo e del turismo ambientale attraverso la realizzazione anche di strutture sportive e del tempo libero;
- h) Incentivare le attività connesse alla fruizione dei beni ambientali e paesaggistici e delle risorse naturalistiche tramite trasformazioni territoriali ed edilizie tali da garantire assetti assimilabili a quelli ottenibili con le attività agricole e da promuovere con adeguate forme di sviluppo socio-economico.
- i) Disciplinare le aree da destinare agli impianti fotovoltaici;
- j) Incrementare il fabbisogno turistico con l'intento di favorire sia lo sviluppo economico del territorio sia il recupero di strutture edilizie di valore;
- k) Verificare i rapporti con il P.I.T con valenza al Piano Paesaggistico e con il P.T.C.

Il quadro della Variante, fra i vari obiettivi, puntualizza proposte di riqualificazione e recupero che vanno ad incidere sul territorio dell'UTA delle Colline del Carfalo e dell'UTOE di Montefoscoli, a seguito di una proposta di riqualificazione e valorizzazione dell'intero sistema aziendale formulato dalla Società Agricola Fondi Rustici Montefoscoli, società di proprietà della Provincia di Pisa e del Comune di Palaia.

Una società che con una superficie di 609 ha, localizzati nel comune di Palaia, costituisce una realtà economica e strutturale di grande rilievo, sia per la produzione agricola, sia per le potenzialità del sistema ad avviare interventi sostenibili di sviluppo economico e occupazionale, in una zona marginale rispetto alle polarità dello sviluppo nel fondovalle.

La Variante valuta le potenzialità offerte da ipotesi fondate sull'inserimento di attività complementari all'agricoltura in grado di valorizzare tutto l'ambito di pertinenza recuperando, nello stesso tempo, l'economia, la storia, la cultura e la struttura profonda del sistema azienda/territorio e il suo rapporto unitario con il borgo dove era ed è ubicato il centro produttivo. Proposte che, alla luce dei possibili scenari, possano essere in grado di soddisfare il rapporto economia/mercato rispondendo a quella che è la domanda presente oggi su territori di grande qualità ambientale come questo.

La proposta progettuale si articola sui seguenti punti:

- Intervento di recupero edilizio del patrimonio rurale, formato dalle numerose coloniche e dalla Villa/Fattoria, nel rispetto della tipologia e dei materiali tradizionali;
- Intervento di miglioramento agrario condotto con colture rispettose della tradizione agronomica toscana;

- Introduzione di attività agricole finalizzate all'allevamento e potenziamento di una fattoria anche a scopo didattico con un'area attrezzata a maneggio;
- Individuazione di locali e spazi all'interno del complesso villa/Fattoria dove svolgere manifestazioni pubbliche di interesse socio-culturale;
- Creazione di un nuovo centro aziendale in adiacenza all'edificio "Tabaccaia" con l'edificazione di nuovi volumi per una moderna conduzione aziendale (cantina, frantoio, ricovero attrezzi ecc.);
- Uso del patrimonio edilizio a fini ricettivo-turistici;
- Realizzazione di strutture sportive e del tempo libero.

Gli interventi di recupero degli edifici diroccati o allo stato di rudere potranno essere oggetto di soluzioni progettuali con l'impiego di materiali e tecnologie moderne per dare luogo a soluzioni architettoniche innovative capaci a dialogare con il contesto paesaggistico. Le soluzioni devono essere concordate con l'Ufficio tecnico del Comune

Caratteristiche culturali e paesaggistiche delle aree interessate

Il territorio è caratterizzato dalla presenza, diffusa e puntuale, di un sistema articolato di coloniche disposte attorno al borgo storico, che documentano ancora oggi i rapporti gerarchici e funzionali dell'antica mezzadria che nel corso dei secoli ha formato il paesaggio tipico della tradizione toscana. Il territorio ha mantenuto inalterate le invarianti proprie del paesaggio locale, impostato sui poderi e sulla viabilità poderale e interpoderale che, ancor oggi, segna e scandisce le ripartizioni culturali ed organizzative dell'area.

Le condizioni di marginalità della produzione agricola e l'abbandono generalizzato degli edifici hanno condotto ad un ampio stato di degrado, sia edilizio che ambientale, che con l'abbandono delle colture e delle sistemazioni agrarie registra la perdita di segni paesaggistici di grande rilievo. Nello stesso momento la mancanza di trasformazioni ha congelato, nel tempo, un sistema che appare essere un documento territoriale della storia locale e della Valdera.

Le proposte, in sintesi, mirano a recuperare tali valori tramite la riqualificazione dell'intera struttura territoriale, il recupero degli edifici, sia delle coloniche che degli annessi, il rilancio di attività agricole pregiate l'immissione di attività collaterali capaci a potenziare l'economia locale e far rivivere un intero abitato storico.

La riqualificazione del vasto complesso Villa/Fattoria ipotizza un recupero che, oltre a togliere da decennale abbandono un edificio di grande valore architettonico, lo integra con l'abitato storico tornando ad essere una vera polarità urbana aperta alla collettività.

Il ruolo strategico assolto dalla Villa per la frazione di Montefoscoli, è dato dalla proposta di

concedere in uso al comune di Palaia, spazi di alta rappresentatività, idonei per attivare funzioni culturali e manifestazioni pubbliche. Il reperimento di locali all'interno del centro storico permette il potenziamento di una iniziativa legata alla documentazione della coltura contadina, nel quadro di una valorizzazione museale del territorio. Possibili ulteriori spazi quali il salone centrale, la cantina e il cortile andranno a favorire lo sviluppo di iniziative e manifestazioni culturali, espositive, musicali, convegnistiche, ecc. che possano rilanciare l'economia del luogo ma nello stesso tempo anche la vita sociale dell'intera comunità locale.

Il recupero del complesso Villa/Fattoria impone la necessità di prevedere un potenziamento del sistema sosta in grado a sopperire ai nuovi bisogni, generati da un'utenza stabile, la popolazione residente, e da una saltuaria nata in occasione di particolari eventi o manifestazioni. Le ipotesi di intervento prevedono la necessità di trovare ubicazione ad un'area di parcheggio, ad uso pubblico, che sia prossima all'edificio storico. L'area potrà essere ceduta alla pubblica amministrazione comunale di Palaia .

La valorizzazione del territorio storico viene resa possibile destinando il patrimonio edilizio esistente a nuovi usi compatibili con il contesto paesaggistico sia con lo scenario economico dato dalla domanda emergente sul mercato. In questo quadro appare possibile innescare un vasto recupero tramite la valorizzazione della fruizione turistica del territorio, della ricettività, della residenza, delle attività ricreative e del tempo libero.

Destinazioni d'uso che sono compatibili con la struttura esistente e in grado di avviare il recupero di un patrimonio architettonico di grande valore storico-architettonico e la rivitalizzazione del settore agricolo che, come è stato evidenziato, è rimasto congelato in mancanza di investimenti capaci ad ammodernare la produttività del sistema secondo i bisogni e le richieste del mercato.

La rivitalizzazione dell'attività agricola necessita di un nuovo Centro Aziendale, essendo improponibile mantenere funzioni rurali nell'antica Villa/Fattoria in piena area urbana, se non per attività promozionali. Il nuovo centro deve essere capace a svolgere tutte quelle attività proprie di una fattoria moderna inserita in un sistema multifunzionale e localizzato in un'area che sia facilmente accessibile.

In questa strategia occorre scegliere l'ubicazione del nuovo centro in una parte del territorio adatta ad interventi di miglioramento agrario e di nuove scelte culturali (ripristino dei vigneti) in modo da rappresentare la vera polarità del moderno sistema agricolo. Rispetto a tali requisiti l'area dove insiste l'edificio della "Tabaccaia", appare idonea a tale intervento grazie ad una accessibilità diretta dalla viabilità principale e per essere immediatamente percepibile come emergenza architettonica e funzionale e richiamo dell'antica produzione.

Il riuso dell'edificio è compatibile con le funzioni complementari all'attività agricola quali:

attività rurali, artigianali, promozionali, culturali, didattiche, agrituristiche, che rappresentano l'occasione di uno sviluppo economico strutturale di lungo periodo.

Tramite un PAPMAA sarà definito il quadro dei locali e delle volumetrie necessarie a soddisfare i bisogni produttivi dell'azienda.

Il rilancio dell'attività agricola presuppone la realizzazione di appositi edifici e spazi legati alla produzione; dal quadro economico della produzione in essere e potenziale, è possibile stimare l'esigenza di nuovi edifici da utilizzare per i vari settori produttivi ad es:

- cantina – frantoio - frantoio semi-oleosi - stabilimento – laboratorio di lavorazione prodotti alimentari – depositi - ricovero macchinari e attrezzi.

Un intervento che complessivamente può richiedere nuove costruzioni per circa 3.500/4.000 mq di sul.

L'insieme così costituito dalla Tabaccaia e dai poderi adiacenti, (podere Vacevoli e podere San Francesco), diviene il centro posto del rilancio dell'attività produttiva agricola di tutta l'area con destinazioni d'uso di supporto all'agricoltura e all'agriturismo.

Ai fini dello sviluppo agrituristico e turistico dell'azienda e dell'intero territorio, il potenziamento delle attività prevede anche la realizzazione, in aree contigue, in relazione diretta con il borgo storico, di impianti ed attrezzature quali impianti sportivi e ricreativi, campi sportivi, tennis, pallavolo, calcetto, campo da calcio, maneggio, centro ippico per equitazione, piscina, centro benessere, campo da golf, percorsi vita, trekking, ecc., tali da costituire una polarità di attrazione del tempo libero, dell'intero ambito della Valdera. Un sistema di servizi al territorio che siano aperti alla fruizione sia della popolazione insediata che delle utenze turistiche o dei cittadini dei comuni adiacenti.

Per la realizzazione di tali impianti, data la vastità del territorio dell'UTA e la geomorfologia del contesto, è compatibile costruire piccole volumetrie esclusivamente per le strutture di servizio agli impianti, nel rispetto di apposite prescrizioni di localizzazione e definizione architettonica.

In particolare gli impianti e gli spazi di servizio non devono alterare i rapporti visivi e percettivi delle aree attorno al sistema del borgo di crinale e non devono intercludere possibili vedute panoramiche dal centro storico, o creare situazioni di strutture diffuse. E' possibile l'impiego di tecnologie e materiali innovativi nel campo dell'architettura che delle fonti energetiche.

L'intervento di recupero tende ad accentrare l'attività agricola in una parte del territorio vocata a tale funzione, facilmente accessibile e con spazi appropriati per lo sviluppo delle attività inerenti,

mentre destina l'edificio dell'attuale fattoria, all'interno del centro storico, ad attività culturali, ricreative, didattiche, ricettive e residenziali, compatibili con il tessuto urbano.

All'interno di tale scenario si prevede che il patrimonio rurale esistente, da integrare con le attività agricole e con il nuovo centro aziendale, sia mantenuto a destinazione agricola, viceversa il patrimonio rurale all'interno del sistema collinare, prevalentemente boschivo ed interno alla viabilità generale, disposto in adiacenza al sistema del borgo storico, sarà oggetto di interventi rivolti a destinazioni turistico-ricettive e residenziali integrate con il contesto circostante.

Situazione attuale di uso di suolo agricolo

L'attività produttiva agricola in atto registra queste destinazioni produttive dei terreni:

<u>Colture</u>	<u>Superficie</u>
Frumento	169
Girasole	90
Vino	36
Surgo	8
Mais	9
a riposo	39
Vigneti	28
Oliveti	20
Bosco	230
Pioppete	13
Noci	5
Canneti	6

Orti

10

Per il settore dei vigneti che è previsto già un nuovo impianto per circa 10 ha.

È presente una attività agriturismo venatoria.

Si riporta il quadro della consistenza patrimoniale dell'azienda che appare significativo in una realtà demografica ed economica come quella del comune di Palaia.

<i>Consistenza del patrimonio edilizio esistente dell'Azienda Fondi Rustici Montefoscoli</i>		
tipologie	Superficie mq	Volume mc
Poderi/coloniche	15.732,62	58.842,48
ANNESSI	3.236,02	21.757,80
TOTALE PARZIALE FABBRICATI	18.968,64	80.600,28
VILLA/FATTORIA	5.000,00	18.000,00
TOTALE FABBRICATI	23.968,64	98.600,28

Il quadro degli obiettivi posti dalle ipotesi di recupero complessive, si concretizza nell'aggiornamento degli indirizzi di pianificazione per il territorio interessato relativamente all'Ambito2 : Le colline di Montefoscoli e Pozzo riferito all'UTA, con la revisione degli obiettivi e delle proposte di intervento. Per l'UTOE Montefoscoli sono inseriti nuovi obiettivi, indirizzi e strategie di intervento accompagnati da condizioni alla trasformabilità, idonei a rendere attuabili le proposte progettuali in essere.

Nelle tabelle sono evidenziati gli aggiornamenti alla base della Variante al PS vigente:

AMBITO 2. SUB-AMBITO 2.2 : LE COLLINE DI MONTEFOSCOLI E POZZO

Problemi

- Presenza di monopolio aziendale e fondiario
- Episodi di degrado in alcune aree del centro abitato
- Fenomeni di abbandono del patrimonio edilizio esistente in territorio agricolo

Obiettivi

- Rilancio e riqualificazione dell'attività agricola con nuove zone a vigneto e oliveto
- Riqualificazione del centro abitato con integrazione di nuove quote di edificato
- **Valorizzazione della fruizione turistica**
- **Valorizzazione della ricettività**
- **Recupero e riqualificazione urbanistica dell'edificato rurale**

Proposte di intervento

- Rivitalizzazione del centro abitato
- Miglioramento della qualità dell'abitare anche con la creazione di nuove aree a verde attrezzato
- Verifica delle opportunità di incrementi delle quote di residenza
- **Valorizzare le aree per il tempo libero e lo sport**
- **Valorizzare e recuperare il patrimonio edilizio rurale a residenza ed a ricettività turistica anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica**
- **Incentivare attività al fine di favorire lo sviluppo turistico ricettivo e del turismo ambientale attraverso la realizzazione anche di strutture sportive e del tempo libero**
- **Incentivare la costruzione e l'esercizio degli impianti di energia elettrica alimentata da fonti rinnovabili**

Art. 29 – L’Unità Territoriale Ambientale delle colline di Montefoscoli e Pozzo (7)

UTOE MONTEFOSCOLI (7.1)

Caratteri descrittivi

L’area comprende il sistema insediativo sui poggi prospicienti il Roglio e il Carfalo nella parte meridionale del territorio del comune.

Montefoscoli è un tipico borgo sviluppato sul crinale discendente dal sistema centrale verso la pianura. L’insediamento un tempo importante per la sua posizione dominante e di transizione fra i vari territori, appare negli ultimi anni, interessato da un processo di spopolamento che ha ridimensionato il suo ruolo all’interno della struttura urbana del comune di Palaia. Tale situazione è causata da una certa marginalità rispetto al sistema portante del fondovalle e a situazione di congelamento del sistema economico agricolo polarizzante l’intero centro urbano. Infatti all’interno del paese si trova la fattoria della Fondazione Gaslini, attualmente in procinto di passaggio di proprietà, che negli ultimi anni non è intervenuta attivamente nella realtà della frazione, condizionando anche le possibilità di espansione della stessa. La carenza di viabilità diretta con la piana e la nuova arteria della Fila condiziona le ipotesi di rilancio della frazione anche a fini abitativi.

Invarianti

La chiesa di S. Maria Assunta

La chiesa di S. Sebastiano

La Villa-Fattoria

Il palazzo ex Vaccà Berlinghieri

Il centro storico

Il corso centrale (via Scarpetta)

Il panorama verso l’intero sistema vallivo

Le pendici collinari

Il tempietto di Minerva Medica

La Figuretta

La viabilità storica di crinale

Le Fonti

La Badia di Carigi

Obiettivi

1. Recupero del patrimonio edilizio esistente **ed in particolare la struttura della Villa Fattoria;**
2. Consolidamento della funzione residenziale all'interno della frazione con il recupero e con nuove aree di espansione da individuare in adiacenza al sistema abitato al fine di evitare una frammentazione del tessuto urbano;
3. Valorizzazione del sistema fattoria all'interno del paese come luogo di identità specifica della frazione;
- 4. Conservare il patrimonio della memoria collettiva;**
- 5. Valorizzare il nucleo come polarità ricettiva e ricreativa;**
- 6. Implementare e rafforzare la rete dei servizi;**
7. Riqualficazione del sistema di spazi pubblici e delle polarità urbane;
8. Verifica degli standard per un livello di qualità dell'abitare;
9. Verifica di nuovi collegamenti con il fondovalle con il potenziamento della viabilità in uscita (strada comunale per Peccioli);
- 10. Creazione di percorrenze "verdi" in grado di favorire le attività del tempo libero con il recupero di sentieri esistenti e la riattivazione della viabilità di servizio al sistema poderale, con la valorizzazione del sistema escursionistico come infrastruttura leggera ecocompatibile favorendo interconnessioni tra il territorio e il Borgo;**
11. Valorizzazione del sistema ambientale;
12. Conservazione delle sistemazioni agrarie in particolare sulle pendici collinari dell'insediamento;
13. Sviluppo di una ricettività e di un turismo ambientale;
14. Potenziamento delle strutture di servizio alla residenza e al turismo.

Indirizzi

- Consolidamento della struttura insediativi.
- Potenziamento della struttura di servizi presenti anche in funzione di uno sviluppo turistico dell'area.
- Recupero delle emergenze storico-architettoniche.
- **Favorire il riuso anche ai fini turistici, ricreativi e del tempo libero sia del Borgo che dell'area;**

- **Favorire il recupero urbanistico delle strutture storiche ambientali anche con interventi di tecniche ecocompatibili;**

Strategie di intervento

- Individuazione di aree di sviluppo;
- Recupero della viabilità di uscita e razionalizzazione del sistema di sosta delle auto per residenti;
- Organizzazione e riqualificazione dei servizi all'interno dell'abitato;
- Recupero di spazi e attrezzature sportive come luoghi di socializzazione per i residenti e uso delle utenze turistiche;
- **Recupero delle strutture edilizie a residenza ed a ricettività turistica anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica;**
- Individuazione di spazi idonei per manifestazioni culturali ed artistiche all'interno del centro storico;
- Interventi volti alla regimazione idrica dei versanti coltivati attraverso la realizzazione o il ripristino di siepi lungo i fossi e le scarpate;
- Interventi di mantenimento e salvaguardia dei fossi di scolo delle acque in modo da limitare la quantità di solidi sospesi trasportati dalle acque;

Condizioni di criticità delle risorse/condizioni alla trasformabilità

- Si prescrive il potenziamento del sistema fognante;
- Messa in sicurezza del sistema viario principale con la creazione di percorsi pedonali;
- Potenziamento della capacità erogative delle risorse idriche;
- **Interventi di recupero e ristrutturazione urbanistica dovranno essere realizzati con tecniche ecocompatibili che prevedono il corretto uso delle risorse (acqua, energia, materiali, ecc.);**
- **Per intervento che richiedono maggiori consumi di risorse è prescritta l'individuazione di fonti autonome.**

IMPIANTI FOTOVOLTAICI

Ai fini di introdurre la possibilità, anche secondo quanto richiesto dalla stessa legislazione regionale, di realizzare impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili ed alternative, la Variante parziale introduce una apposita norma all'interno delle NTA del PS.

Un intento che anche il Regolamento 2/R di attuazione dell'art.37 comma 3, della L.R. n.1/2005 incentiva con la promozione da parte degli strumenti di pianificazione dell'impiego di tecnologie bioclimatiche, quali la tecnologia fotovoltaica, idroelettrica, eolica e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile.

La variante propone l'inserimento di aree per impianti tecnologici innovativi per la fornitura energetica, fatta salva la compatibilità ambientale.

La realizzazione di impianti solari termici e fotovoltaici per la produzione di energia dovrà ottemperare a quanto disciplinato dall'art. 34 bis del PIT secondo l'implementazione paesaggistica. In particolare la localizzazione dovrà garantire un corretto inserimento paesaggistico.

Conformità al PS

L'insieme degli obiettivi indicati dalla Variante, e dalle schede, pur a fronte di specifici intenti finalizzati a progetti definiti, possono essere riassunti in alcuni punti propositivi:

- La valorizzazione delle aree per il tempo libero e lo sport;
- La valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio rurale a residenza ed a ricettività turistica anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica;
- La valorizzazione della fruizione turistica e della ricettività;
- Il recupero e la riqualificazione urbanistica dell'edificato rurale;
- Il riuso anche ai fini turistici, ricreativi e del tempo libero sia del Borgo che dell'area.

Tali obiettivi risultano conformi e rientrano all'interno del quadro degli obiettivi definiti dal Piano Strutturale vigente di cui all'art.2- **Obiettivi del Piano Strutturale** - "Nell'ambito della tutela e conservazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, a beneficio delle generazioni presenti e future, il Piano Strutturale si pone i seguenti obiettivi:

- *la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio con la tutela, il mantenimento e lo sviluppo sostenibile dell'attività agricola;*
- *la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio storico, culturale ed artistico dell'intero territorio comunale;*

- l'uso razionale delle risorse per una valorizzazione ed uno sviluppo equilibrato del sistema insediativo; - il miglioramento della qualità della vita con un equilibrato potenziamento delle infrastrutture e dei servizi”.

Gli interventi proposti nel territorio dell'UTA sono finalizzati a conseguire gli obiettivi, alla base delle scelte di pianificazione delineate dal PS, che hanno come centralità dello sviluppo la valorizzazione del patrimonio storico e culturale esistente e la salvaguardia del paesaggio tramite anche il mantenimento e uno sviluppo sostenibile dell'attività agricola nel territorio. Le proposte della Variante appaiono, quindi, come una implementazione dello strumento di pianificazione vigente.

Conformità al PIT

La Variante parziale al PS del comune di Palaia, deve essere conforme al PIT 2007 ai sensi della L.R. 1/2005 art.48 comma 6, nel rispetto degli indirizzi volti a promuovere lo sviluppo sostenibile del territorio regionale e secondo quanto contenuto nel paragrafo 8 del Documento di Piano, nel valutare le scelte operate rispetto ai metaobiettivi ed agli obiettivi del PIT.

Il nuovo PIT supera la statica divisione dell'ambito regionale in quattro “Toscane” del precedente PIT e si pone come atto innovativo nella gestione delle politiche territoriali portate avanti dalla Regione Toscana.

Il PIT definisce lo Statuto del Territorio toscano mediante l'individuazione dei metaobiettivi, unitamente agli obiettivi conseguenti, che ne formano la agenda statutaria nella definizione delle Invarianti strutturali per le quali individua le condizioni di utilizzo delle risorse essenziali di cui all'art.3 L.R. 1/2005, delle invarianti attinenti alle infrastrutture e ai beni paesaggistici di interesse regionale.

La struttura del territorio toscano viene definita tramite il sistema territoriale e i sistemi funzionali, il primo articolato sui lemmi di “*universo urbano della Toscana*” e di “*universo rurale della Toscana*”. Il fine è quello di rappresentare la realtà territoriale attuale di un territorio rurale

urbanizzato derivato dalla tradizione e dal policentrismo urbano che formano i caratteri fondativi dei quali il PIT individua i capisaldi (invarianti strutturali) e gli obiettivi statutari.

Le invarianti correlate al suddetto sistema territoriale sono:

- a. la città policentrica toscana*
- b. la presenza industriale in Toscana*
- c. il patrimonio collinare*
- d. il patrimonio costiero*
- e. le infrastrutture di interesse unitario regionale*
- f. i beni paesaggistici di interesse unitario regionale*

L'individuazione dei metaobiettivi e degli obiettivi conseguenti, insieme alle direttive e alle prescrizioni correlate costituiscono il contenuto dello statuto del territorio:

nel caso della variante interessa il 3° metaobiettivo - *Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana.*

Conformità alla terza invariante del PIT: Il “patrimonio collinare” della Toscana.

Con patrimonio collinare viene designato (art.20 commi 2,3) *“ogni ambito o contesto territoriale - quale che ne sia la specifica struttura e articolazione orografica (collinare, montana, di pianura prospiciente alla collina ovvero di valle) - con una configurazione paesaggistica, rurale o naturale o a variogrado di antropizzazione o con testimonianze storiche o artistiche o con insediamenti che ne rendono riconoscibile il valore identitario per la comunità regionale nella sua evoluzione sociale o anche per il valore culturale che esso assume per la nazione e per la comunità internazionale”.*

Il patrimonio collinare *“integra in sé e presuppone la promozione dei valori, delle attività e delle potenzialità del lavoro e dell'impresa rurale e individua nelle attività economiche della produzione agro forestale e in quelle che ad essa si correlano una risorsa essenziale per lo sviluppo sociale e per la qualificazione culturale e paesistica del territorio toscano”.*

Per il patrimonio collinare il PIT detta le direttive di cui agli articoli 21, 22 e 24, oltre che le prescrizioni di cui agli articoli 23 e 25 della disciplina di Piano.

La Variante al PS tutela il proprio patrimonio territoriale attraverso il combinato disposto della disciplina relativa alle risorse strutturali: acqua, suolo e sottosuolo, ecosistemi della flora e della fauna, struttura insediativa, paesaggio e documenti materiali della cultura. Ne deriva la regolamentazione degli usi e delle trasformazioni ammissibili oltre che le condizioni per poter intervenire in maniera più specifica.

In particolare il territorio oggetto di valutazione, quale l'ambito "Le colline del Carfalo", appartiene a pieno alla definizione tematica di patrimonio collinare di cui ai comma 2 e 3 dell'art. 20 della Disciplina di Piano prima richiamato.

Gli indirizzi rivolti alla valorizzazione e al recupero del patrimonio edilizio rurale quali gli interventi di recupero e riqualificazione urbanistica delle strutture edilizie e delle strutture storico-ambientali, anche con tecniche ecocompatibili che prevedono il corretto uso delle risorse, appaiono rispondere agli indirizzi dettati dall'art. 22 della Disciplina del PIT, comma 3 punti:

b) i terreni che presentano un'elevata potenzialità d'uso agricolo per le loro caratteristiche morfologiche, pedologiche, di posizione geografica;

d) i terreni con particolari sistemazioni agrarie significative ai fini della conservazione del suolo, quali i terrazzamenti ed i ciglionamenti;

e ai commi 6 e 7:

"Gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti del governo del territorio considerano il territorio rurale, nella dinamica evolutiva delle sue componenti colturali e naturalistiche, elemento imprescindibile di connessione ambientale e paesaggistica e, come tale, non suscettibile di trasformazioni urbanistiche che ne sminuiscano la rilevanza e la funzionalità sistemica."

e " Ai fini di cui al comma 4 gli strumenti della pianificazione territoriale nell'individuazione del proprio territorio rurale,

a) includono i nuclei e gli insediamenti minori,

b) tutelano l'impianto morfologico ed edilizio originario e la relazione visuale dei nuclei e degli insediamenti minori con il contesto rurale in cui essi si collocano".

Gli indirizzi definiti dalla Variante sono:

- valorizzare le aree per il tempo libero;
- incentivare attività al fine di favorire lo sviluppo turistico recettivo e del turismo ambientale attraverso la realizzazione anche di strutture sportive e del tempo libero;
- incentivare le attività connesse alla fruizione dei beni ambientali e paesaggistici e delle risorse naturalistiche tramite trasformazioni territoriali ed edilizie;

risultano conformi con quanto dettato all'art.23del PIT. Questo al comma 4 enuncia: *"Gli strumenti della pianificazione territoriale dei comuni possono prevedere nuovi impegni di suolo a destinazione d'uso commerciale, ovvero turistica o per il tempo libero, ovvero da destinare a servizi, quali tra gli altri, la formazione e la ricerca, a condizione che dette destinazioni d'uso siano strettamente connesse e funzionali a quella agricolo - forestale."*

Le attività previste sono tutte funzionali e collegate all'attività agricola e alla sua valorizzazione.

Gli interventi, che sono finalizzati al recupero, alla riqualificazione e alla valorizzazione paesaggistica di un ambito territoriale delineato dal PS come UTA e UTOE, si muovono secondo i concetti esplicitati all'art. 24 del PIT come delineato al punto b e c del comma 1: *“b) siano interventi finalizzati al recupero, alla riqualificazione e alla valorizzazione paesaggistica di specifici ambiti territoriali e che comunque non alterino la struttura del paesaggio; c) siano utilizzate tecniche edilizie sostenibili ai sensi dell'articolo 145 della l.r. 1/2005”*.

La realizzazione di eventuali impianti sportivi e attrezzature per il tempo libero, interessando una struttura aziendale complessa e articolata sul territorio, è finalizzata ad una gestione unitaria delle strutture e dei servizi fruibili da turisti e residenti.

Le prescrizioni dettate dalla variante circa la localizzazione di tali impianti e attività specialistiche pongono condizioni di non alterazione del sistema percettivo del paesaggio secondo quanto dettato dagli artt. 24 e 25 del PIT e per gli impianti fotovoltaici all'art.36bis.

In sintesi gli indirizzi inseriti nel sub-ambito 2.2: le colline di Montefoscoli e Pozzo:

- valorizzare e recuperare il patrimonio edilizio rurale a residenza e ricettività turistica anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica;*
- incentivare attività al fine di favorire lo sviluppo turistico ricettivo e del turismo ambientale attraverso la realizzazione anche di strutture sportive e del tempo libero;*

e gli obiettivi del'UTOE Montefoscoli:

- favorire il riuso anche ai fini turistici ricreativi e del tempo libero sia del borgo che dell'area;*
- favorire il recupero urbanistico delle strutture storico -ambientali anche con interventi di tecniche ecocompatibili;*

delineano delle modifiche di destinazione d'uso e lo sviluppo di attività che sono strettamente connesse e funzionali a quelle agricolo-forestali presenti nel territorio oggetto di variante.

Tali interventi di recupero devono conseguire la persistenza della qualità del patrimonio paesaggistico, usando materiali e forme che si adattano alle caratteristiche culturali ed ambientali del paesaggio tradizionale. L'uso di tecniche ecocompatibili deve essere rivolto alla tutela delle risorse naturali e, in generale, della salute della popolazione insediata, a sostegno della rinnovabilità delle risorse naturali esistenti.

La Variante risponde, inoltre ad alcuni dei sistemi funzionali identificati dal PIT per raccordare la pianificazione territoriale con la programmazione generale e settoriale e coordinare la

cooperazione tra Regione e gli Enti locali, nel perseguimento dei metaobiettivi e degli obiettivi di cui si compone l'agenda statutaria.

In particolare ai sistemi funzionali così identificati:

- a. la «Toscana dell'attrattività e dell'accoglienza»;
- d. la «Toscana della coesione sociale e territoriale».

Per il sistema: **La Toscana dell'attrattività e dell'accoglienza.**

“Attrazione e accoglienza sono insieme, ed in maniera complementare, due concetti che si rifanno direttamente all'obiettivo di “aprire” la Toscana verso il mondo” dove “Attrarre significa avere specificità, risorse e qualità che hanno un valore riconoscibile nel resto del mondo”. La variante recepisce tali concetti delineando indirizzi, per l'UTA e l'UTOE, rivolti a porre il territorio di Montefoscoli come polo attrattivo turistico, per l'alta qualità dell'ambiente, del paesaggio e della storia. Turismo e ricettività sono i due cardini su cui è fondata l'ipotesi di sviluppo per la realtà del territorio locale.

Per il sistema: **La Toscana della coesione sociale e territoriale**, si tratta di perseguire “uno sviluppo che deve essere in grado di responsabilizzare i gruppi dirigenti locali, di valorizzare le risorse specifiche e di innalzare le capacità del sistema locale: fra le quali deve essere considerata anche la capacità di attrazione di soggetti innovativi esterni (che, spesso, oltre a favorire interventi diretti per lo sviluppo, sono importanti per rompere lo *status quo* degli equilibri di potere locali non sempre favorevoli al dinamismo)”.

Il Pit vuole contribuire al rafforzamento di questo processo di coesione sia perseguendo una conservazione - appunto - “attiva” del patrimonio territoriale e del suo valore, sia una conseguente e generalizzata attività di pianificazione territoriale ad ogni livello di governo tale da favorire innovazione e attrattività di nuove figure imprenditoriali, sia, e ancor di più, una collaborazione istituzionale per integrare l'intervento pubblico a favore dello sviluppo locale e regionale.

La Variante al PS di Palaia si muove su tali indirizzi promuovendo: da una parte, la tutela e la valorizzazione dell'ampio quadro ambientale e paesaggistico all'interno del quale il sistema insediativo è il riferimento alla tradizione, dall'altra, la riqualificazione e lo sviluppo di nuove attività e forme imprenditoriali capaci ad incrementare l'economia locale.

La variante viene verificata anche per l'implementazione paesaggistica introdotta nel PIT con il Piano Paesaggistico:

Il territorio del comune di Palaia, è situato nell'ambito 30 "Valdera", come definito dalle "Schede dei Paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità". Il territorio come patrimonio strutturale è il risultato di una configurazione paesaggistica naturale, rurale, storica e insediativa che ne rende riconoscibile il valore identitario alle diverse scale.

Schede paesaggistiche:

Sezione3 - Ambito n°30 - Valdera

VEDI RISPONDENZA

Obbiettivi di qualità :

Valori estetico- percettivi:

Paesaggio collinare

Obbiettivi:

“Tutela delle visuali aperte sul paesaggio collinare percepito sia dalla valle, che dai centri abitati collinari”

“Assicurare la percettibilità del fiume Era e dei suoi affluenti dai principali tratti di viabilità stradale nonché dai percorsi pedonali e ciclabili dai quali si aprono numerosi punti di vista”

Rispetto a tali obbiettivi il recupero e la riqualificazione urbanistica dell'edificato rurale per il sub-ambito 2.2 e il potenziamento delle interconnessioni tra il territorio e il borgo urbano oltre al recupero delle strutture storico-ambientali, anche con interventi di tecniche ecocompatibili per l'UTOE Montefoscoli, rispondono agli obbiettivi contenuti dalla scheda di paesaggio del PIT non alterando il sistema paesaggistico di crinale.

Valori storico-culturali:

Rappresenta valore paesaggistico il rapporto tra i centri rurali di crinale e il paesaggio agrario che conserva un mosaico diversificato con colture terrazzate ad oliveto, ampie aree a seminativo arborato, misto vigneto-oliveto, colture estensive a vigneto.

Obbiettivi:

“Tutela del mosaico agrario delle aree collinari e di fondovalle ai fini del mantenimento delle continuità biotiche dei valori estetico -paesaggistici”;

“Tutela delle colture terrazzate ad oliveto”;

“Salvaguardia della relazione tra nuclei rurali e intorno agricolo”.

La creazione di percorrenze verdi, la riattivazione della viabilità di servizio al sistema poderale come infrastruttura leggera ecocompatibile di interconnessione tra il territorio ed il centro urbano, oltre alla valorizzazione del sistema ambientale, associata alla conservazione delle sistemazioni agrarie sulle pendici collinari dell’insediamento, sono obiettivi rispondenti a quelli riportati dalla scheda.

Valori estetico- percettivi :

Nelle aree di crinale permangono importanti formazioni forestali, con prevalenza di latifoglie e modesti rimboschimenti a conifere. Scendono fino a valle lembi di bosco alternati ai seminativi determinando importanti condizioni di connessione ecologica con la vegetazione forestale.

Obbiettivi:

“Tutela dell’integrità percettiva del paesaggio agrario intorno ai principali centri di crinale e delle aree del fondovalle caratterizzate da un mosaico diversificato con colture terrazzate ad oliveto, ampie aree a seminativo arborato misto vigneto-oliveto, colture estensive a vigneto”

“Tutela del valore estetico percettivo costituito dalla relazione tra dolce morfologia delle colline associata alla uniformità colturale dei seminativi autunno- vernini, alla presenza di una viabilità di crinale di connessione dei principali centri di sommità, spesso scandita da filari di cipressi”..

La valorizzazione del nucleo come polarità ricettiva e ricreativa, la conservazione delle sistemazioni agrarie in particole sulle pendici collinari dell’insediamento per l’UTOE di Montefoscoli e il recupero e riqualificazione urbanistica dell’edificato rurale e delle aree di pertinenza, oltre al recupero della viabilità interpoderale, si pongono secondo gli indirizzi definiti dagli obiettivi sopracitati.

Valori storico culturali:

I nuclei insediativi di sommità presentano buoni livelli di integrità fisica e morfologica per la loro capacità di continuare ad esprimere autentici valori storici associati alla conservazione della forma urbana e del tessuto architettonico, oltre alla conservare strette relazioni funzionali con gli spazi rurali a corona dove la continuità dell’uso agricolo sia aziendale che amatoriale, garantisce il mantenimento dell’equilibrio dei fattori antropici ed ambientali.

Obbiettivi:

“Valorizzare il patrimonio insediativo storico di matrice rurale costituito dalla rete dei nuclei di sommità e dell’edilizia tradizionale (agricolo-rurale) diffusa”

“Scongiurare gli effetti di marginalizzazione degli spazi rurali residui”

“Tutela e valorizzazione del territorio rurale che svolge un ruolo di integrazione funzionale e sociale con le strutture urbane, quali i versanti collinari fra l’edificato e il fondovalle, le fasce al piede delle colline, etc. che rivestono valore paesaggistico per la configurazione del sito, per il paesaggio agrario, per il rapporto morfologico fra città e territorio rurale” .

Il valorizzare la fruizione turistica e ricettività; il recupero e riqualificazione urbanistica dell’edificato rurale come la valorizzazione del nucleo urbano come polarità ricreativa e ricettiva ;il riuso anche a fini turistici ricreativi e del tempo libero sia del borgo che dell’aria ; il recupero delle strutture storico-ambientali, sono finalizzate alla valorizzazione e mantenimento del sistema rurale con l’intento di un potenziamento del presidio di popolazione in tali territori.

Conformità al PTC

La Variante si colloca in piena conformità anche con quanto definito dal PTC relativamente alla qualità del paesaggio che appare lo scenario di riferimento di ogni iniziativa per un territorio come quello interessato dalla Variante..

All’art.4 delle NTA

5. Per zone agricole di interesse paesaggistico si intendono le zone agricole, anche interessate da altre componenti territoriali considerate dal presente piano, ove ricorrano una o più delle seguenti caratteristiche:

- presenza di forme di coltivazione tradizionali o particolari, connotanti il paesaggio, quali le colture ad olivo negli ambiti collinari, le coltivazioni nelle bonifiche storiche, e simili; presenza di un significativo rapporto tra qualità degli edifici e delle infrastrutture, assetti vegetazionali e colture;

- conformazione dei terreni agricoli ad assetti antichi o presenti dei corpi idrici (divagazioni storiche, antiche rive lacuali, terrazzi alluvionali del quaternario, e simili);

- presenza di formazioni geologiche particolari, di depositi fossiliferi significativi, di carsismi, di siti storici di estrazioni minerarie, di grotte o di altre singolarità;

- costituire aree di congiunzione tra ambiti di interesse naturalistico-ambientale, essendo idonee alla conservazione ed all'arricchimento delle speci vegetali ed animali;

- essere relazionate con l'ambiente fluvio-lacuale, con significativa connotazione naturalistica.

6. Relativamente alle zone agricole di interesse paesaggistico identificate come tali in ragione di una riconosciuta particolare incidenza del rapporto colture-paesaggio gli strumenti di pianificazione comunali generali possono dettare indirizzi per i programmi di miglioramento agricolo-ambientale, volti alla conservazione, al ripristino ed alla valorizzazione:

a) delle colture tradizionali, nonchè delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture;

b) degli assetti poderali;

c) dell'assetto della viabilità podereale ed interpodereale;

d) della rete dei fossi, dei canali di irrigazione e di scolo, dei collettori;

e) delle tracce e dei segni sul territorio che testimonino di precedenti assetti morfologici e proprietari;

f) degli esemplari arborei, singoli, od in filari, od in gruppi, appartenenti alle speci autoctone o tradizionali;

g) delle recinzioni o delimitazioni, nonchè delle opere di protezione dei terreni, quali terrazzamenti, marginamenti, arginature, e simili, realizzati in forme e con materiali tradizionali.

All'art.14 delle NTA si determina:

7. Relativamente alle zone agricole di interesse paesaggistico, gli strumenti di pianificazione comunali generali dettano discipline volte:

- a promuovere l'esercizio dell'agricoltura, dettando ogni opportuna disposizione in vista della conservazione, del ripristino e della valorizzazione degli elementi connotanti il paesaggio, nonchè delle caratteristiche naturalistiche significative;

- a promuovere la forestazione con boschi d'alto fusto, o più congrue forme di rinaturalizzazione guidata,

suscettibili di condurre la zona ad assestarsi in equilibri delle dinamiche naturali che rendano successivamente eventuale e marginale l'intervento correttivo antropico.

8. Relativamente alle zone agricole di interesse paesaggistico gli strumenti di pianificazione comunali generali possono in ogni caso escludere, o limitare, o subordinare a particolari condizioni o all'osservanza di particolari prescrizioni, la nuova edificazione sia a uso abitativo che di annessi agricoli.

9. Relativamente alle zone agricole periurbane o infraurbane, intese come aree collocate tra la zona edificata e la zona agricola o poste all'interno di aree già urbanizzate, gli strumenti di pianificazione comunali generali dettano discipline volte a inibirne trasformazioni e utilizzazioni

improprie, suscettibili di indurre fenomeni di degrado ambientale. Gli strumenti di pianificazione comunali generali, pertanto, pure non escludendo necessariamente le zone agricole periurbane o infraurbane da eventuali trasformazioni urbanizzative ed edificatorie, devono prevedere trasformazioni, fisiche e funzionali, capaci di configurare un confine netto, anche sotto il profilo visivo, tra la parte urbanizzata ed edificata con continuità e le altre parti del territorio. A tal fine, essi destinano le zone agricole periurbane o infraurbane, in alternativa:

- all' esercizio dell'agricoltura, ove la conformazione dei fondi rustici lo renda concretamente fattibile,*
- escludendo in ogni caso l'edificazione di edifici che non si configurino esclusivamente come annessi rustici,*
- alla realizzazione ed all'attivazione di orti urbani, riservandone o meno la gestione a predeterminate categorie di cittadini, in ogni caso sistemati in base a progetti urbanistico-edilizi unitari,*
- alle realizzazione di spazi sistemati a verde, anche attrezzato, pubblici e d'uso collettivo, ovvero anche privati ed aperti al pubblico,*
- alle realizzazione di spazi forestali con boschi d'alto fusto, d'iniziativa sia pubblica che privata, in ogni caso suscettibili di fruizione collettiva.*

Gli interventi progettuali ipotizzati hanno come elementi fondativi i concetti espressi dal PTC che si basa sul concetto di una tutela attiva che permetta trasformazioni urbanistiche nella salvaguardia dell'assetto tradizionale.

Evoluzione probabile dell'ambiente senza attuazione della Variante

Lo stato generale dell'ambiente e le condizioni economiche sociali riguardanti il territorio interessato dalla Variante, alla luce del quadro conoscitivo rappresentato dalle informazioni scaturite dal P.S. e dai dati di aggiornamento, denotano un processo di lenta ed inesorabile crisi.

Il sistema agricolo è carente di massicci investimenti e riforme radicali, volte ad assicurare settori di qualità, vedi i progetti pensati per il settore vinicolo (vigneti, cantina), che sono alla base di un vero rilancio sul mercato.

Il sistema locale del borgo e la stessa collettività, appaiono prive di possibili opportunità, in grado di migliorare il sistema economico tramite l'incremento occupazionale e il livello dei redditi.

A questo si accompagna un calo demografico e l'assenza di uno sviluppo urbanistico e funzionale che coinvolga l'intero territorio. Il lento abbandono comporta, anche, il conseguente degrado ambientale con dissesti diffusi e deterioramento del sistema paesaggistico.

In sintesi senza cambiamenti strutturali, l'area è destinata a marginalità ed ulteriore decadenza sociale ed ambientale.

STATO ATTUALE DELL'AMBIENTE

individuazione degli indicatori

Individuazione e predisposizione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti sullo stato dell'ambiente e a verificare scenari futuri di tutela o valorizzazione degli equilibri ambientali esistenti

Indicatori generali

Sistema acqua

Sistema aria

Sistema rifiuti

Sistema flora, fauna ed ecosistemi

Sistema energia

Indicatori sociali

Contesto socio-economico

Rafforzamento identità della comunità

Salute dell'uomo

Indicatori culturali

Valori - Tradizioni e Manifestazioni

Indicatori di consumo

Consumo e risparmio energetico

Consumo e riuso dei rifiuti solidi urbani

Per il sistema aria:

inquinamento acustico

inquinamento atmosferico

Per il sistema suolo:

gli indicatori e le valutazioni sono espediti dall'apposita valutazione di settore

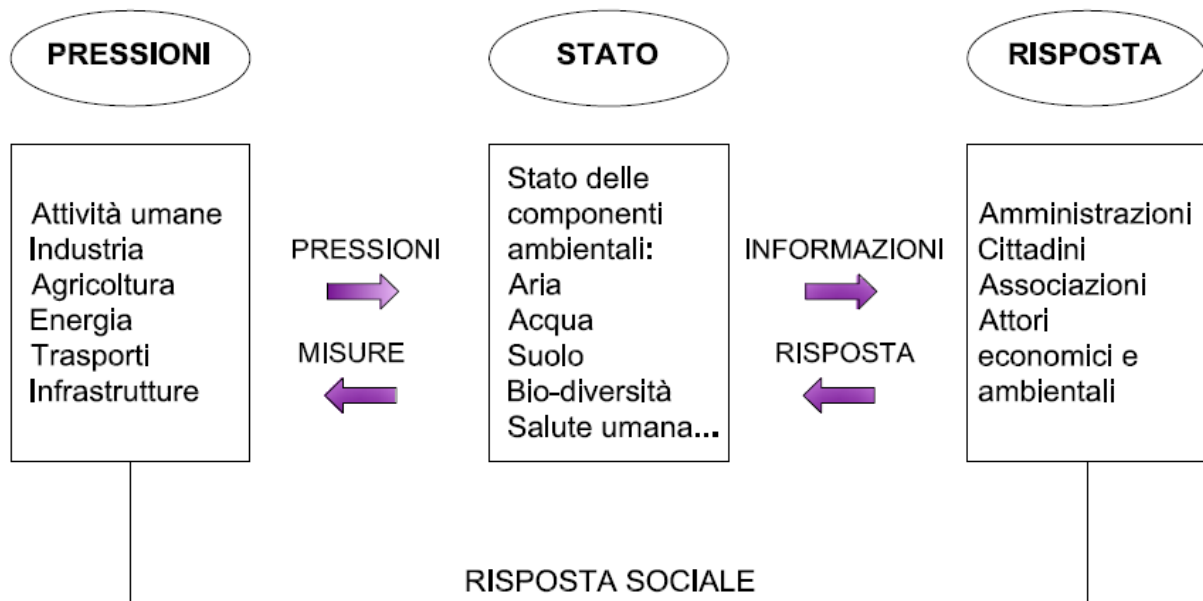
Per il sistema flora, fauna ed ecosistemi:

vegetazione

canali ecologici di interconnessione

Per il sistema della viabilità

flussi di traffico



Ai fini della VAS gli obiettivi proposti dalla variante parziale possono essere riassunti a due livelli:

- il primo al livello dell'ambito territoriale dell'UTA di Montefoscoli e Pozzo;
- il secondo riferito all'UTOE Montefoscoli relativa all'area interessata dal centro urbano della frazione omonima.

Per il primo:

- la valorizzazione della fruizione turistica;
- la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio rurale a residenza e a ricettività turistica;
- la realizzazione di strutture sportive e del tempo libero;

determinano elementi di pressione da valutare in quanto: la ricettività ai fini turistici, il cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio rurale e la realizzazione di strutture sportive e del tempo libero, sono ubicate in un territorio classificato agricolo e di grande valore ambientale.

Per l'UTOE Montefoscoli gli elementi di maggior pressione a livello urbanistico sono determinati dalla valorizzazione della "Villa Fattoria", dal potenziamento della ricettività turistica e ricreativa

del borgo e dal recupero delle strutture storiche e dalla valorizzazione del nucleo come polarità ricettiva e ricreativa.

In questo quadro gli obiettivi : conservare il patrimonio della memoria collettiva e implementare e rafforzare la rete dei servizi, si pongono come elementi di riequilibrio.

Sistema acqua

Qualità delle acque superficiali

Il sistema si distingue per la una geomorfologia caratterizzata da un crinale prospiciente la valle del Roglio dal quale si dirama una fitta rete di Rii e fossi che sul versante sud confluiscono nel torrente Carfalo e sul versante opposto botri e fossi che trovano sbocco direttamente nel torrente Roglio. Pur in assenza di precisi dati possiamo stabilire che il loro stato e le caratteristiche ambientali, sono sostanzialmente buone. L'area, non a caso, per la ricchezza delle acque registra in vicinanza dell'Uta e dei fondi della società Fondi Rustici, la presenza dei pozzi di captazione e di approvvigionamento idrico dell'acquedotto.

Qualità delle acque sotterranee

L'acqua distribuita nel comune di Palaia proviene da pozzi perforati nei dintorni della centrale situata sul torrente Roglio. I pozzi hanno in genere una profondità di circa 40 m rispetto al piano campagna; lo strato di argilla, che separa dalla superficie quello di ghiaia e sabbia in cui scorre l'acqua, assicura un'ottima protezione da episodi di inquinamento, tanto che l'acqua del sottosuolo è microbiologicamente pura. La quantità di sali disciolti, la cui presenza è dovuta esclusivamente a ragioni naturali per la solubilizzazione di rocce e minerali, indica un alto tasso di mineralizzazione. Sempre per cause naturali sono presenti ferro e manganese, sostanze che sono eliminate nelle centrali di trattamento con la semplice aggiunta di aria. Per conservare le buone caratteristiche microbiologiche iniziali nella rete di distribuzione è aggiunto biossido di cloro.

Fabbisogni

Le previsioni, ipotizzate, sono riferite ad un patrimonio rurale ampio e diversificato che fa riferimento in gran parte alla Società agricola fondi rustici Montefoscoli SRL e ad altre aziende agricole esistenti nel territorio oggetto di variante. Si tratta di un sistema edilizio prevalentemente di case sparse in un'area ricca di disponibilità idriche sotterranee con le quali, tramite

l'approntamento o il potenziamento di pozzi esistenti, si può sopperire al fabbisogno idrico suppletivo sul territorio.

Per l'area attinente all'UTOE Montefoscoli la dotazione idrica è garantita dall'acquedotto gestito da acque Spa con una fornitura rilevato dall' ATO 2 “ Basso Val d'Arno” che stima la fornitura giornaliera in 154 litri/ab giorno con una dotazione lorda stimata fino 170 litri/ab giorno, tale risorsa appare in grado di assolvere ai fabbisogni suppletivi sia per la residenza che per le varie attività da organizzare sul territorio agricolo. Anche la realizzazione di attrezzature sportive che inducono un fabbisogno considerevole, può essere avviata senza notevoli prescrizioni per la disponibilità della risorsa.

Il fabbisogno previsto all'interno dell'UTOE è riferibile al valore variabile fra 150-250 utenti giornalieri, il che porterebbe ad un fabbisogno aggiuntivo stimabile in 143 litri/ab giorno per un totale di 35.750 litri al giorno pari ad un'incidenza di circa 36 mc giornalieri. L'incidenza annuale riferiti ad una temporalità turistica che privilegia il periodo delle vacanze e dei mesi estivi con una previsione di 7/12 mesi anno per un totale di circa 8.000 mc annui nella frazione. Tale fabbisogno sarà supportato della rete dell'acquedotto comunale gestito dalla società acque Spa con il potenziamento della rete di adduzione. La capacità data dai pozzi perforati della centrale di captazione localizzata in adiacenza al torrente Roglio appare in grado di sopperire alle quantità richieste.

Reflui e depurazione scarichi

Per convenzione, per valutare la consistenza degli scarichi nella fognatura nera e quindi per il dimensionamento della stessa, bisogna rifarsi alla dotazione idrica standard che per l'ATO 2 risulta essere di circa 154 litri/ab x day, applicando un coefficiente di afflusso in fogna pari a 0,8. Per cui la previsione della portata nera giornaliera, ai fini del dimensionamento, sarà, se la struttura funzionasse a pieno regime, di $250 \times 154 \times 0,8$ pari a 31 mc giornalieri circa (portata delle acque nere). Tale portata va considerata riferita al lordo delle perdite. Essendo la fognatura di tipo misto, il regolamento impone che gli scarichi debbano subire un pretrattamento in fossa Imhoff, in quanto il sistema fognario è dotato di scaricatori di piena e soggetto quindi allo sfioro di parte della portata in caso di eventi atmosferici importanti. Il recupero del patrimoni odei fabbricati ricedenti all'interno

dell'area del borgo di Montefoscoli, deve essere dotato di apposita "fossa Imhoff" prima dell'innesto alla rete di fognatura.

L'impianto di depurazione del trattamento reflui civili fa riferimento al depuratore di Montefoscoli, un impianto che risulta secondo Acque Spa, garantire una potenzialità fino a 800 abitanti, attualmente dai dati forniti il carico assorbito gestisce un carico pari a 600 abitanti. L'impianto di depurazione garantisce, sia pure con la saturazione, un eventuale aumento di carico che presenta una discontinuità dovuta alle fluttuazioni legate all'andamento turistico.

Per il patrimonio edilizio costituito dalle case rurali sparse, ogni fabbricato dovrà prevedere appositi impianti di trattamento dei liquami in maniera autonoma tramite apposite fosse Imhoff.

Stima dei fabbisogni

Le previsioni progettuali genererebbero un fabbisogno aggiuntivo di circa 250 ab eq localizzati in modo diversificato sul territorio, parte nel borgo e parte sul territorio aperto.

Le capacità della dotazione infrastrutturale esistente e gli eventuali impianti autonomi, appaiono sufficienti a supportare i nuovi fabbisogni.

Sistema aria

Nell'area complessiva, oggetto di Variante, caratterizzata da una bassa densità abitativa e dalla assenza di impianti produttivi, la qualità dell'aria dipende essenzialmente dai seguenti fattori:

- emissioni da impianti termici;
- emissioni da traffico.

Analizzeremo di seguito i vari aspetti collegati alle due categorie elencate, tenendo conto unicamente della previsione a seguito dell'intervento edilizio, in quanto i fabbricati, che versano da anni in stato di abbandono, sono privi di emissioni.

In generale all'interno della Valdera, dai dati relativi alle emissioni pubblicati dall'IRSE (Inventario Regionale delle Sorgenti di Emissione) si registra, negli ultimi anni, una generale diminuzione delle emissioni di quasi tutti gli inquinanti ad eccezione del PM 10 e in particolare un aumento COV nel macrosettore 2 relativo agli impianti di combustione non industriali, generato da una maggiore quantità di combustibili solidi (legna) che vengono impiegati per il riscaldamento domestico.

Emissioni da impianti termici

Le emissioni in atmosfera saranno generate principalmente dai processi di combustione derivanti dagli impianti termici di riscaldamento e di produzione di acqua calda che funzionano, tramite impianto centralizzato a gas metano.

Nell'UTOE Montefoscoli l'aumento, in termini di emissioni, per il complesso Villa/Fattoria per attività ricettive, espositive e ricreative del tempo libero, equivale, in un anno termico, ad un consumo di circa 200.000 m³/anno di gas che corrispondono globalmente, per l'intero comparto, ad un'emissione di circa 58,5 t/anno di CO₂. Per ogni mc di metano si producono 2,13 kg di CO₂.

Per il settore della ristorazione verranno consumati circa 50.000 m³/anno di gas, questo porterà comunque ad un'emissione di circa 58,5 t/anno di CO₂.

Complessivamente nel riuso turistico ricettivo del patrimonio rurale sparso, l'uso di combustibili solidi, quale la legna per riscaldamento degli edifici, può generare un aumento delle emissioni inquinanti, registrata già dai rilievi nell'area come detto precedentemente.

Si ritiene che l'entità del fenomeno, in rapporto al numero degli edifici e dei possibili alloggi, non sia rilevante in termini quantitativi, poiché risulta riferito a periodi temporali ristretti con punte di carico massimo soprattutto concentrate nei periodi di vacanza, sia per la diffusione sparsa dei casi in un territorio aperto ben ventilato dalle brezze che facilitano la dispersione degli inquinanti.

Anche la possibilità di inserire il settore della ristorazione sia nella "villa Fattoria" che in qualche edificio rurale, non porterà ad un aggravio dello stato attuale in quanto dovrà essere utilizzato, come fonte energetica, il gas metano o Gpl. Si stima un consumo per le varie situazioni sia turistiche sia del tempo libero 50.000 mc /anno di gas pari ad un'emissione di circa 58 t/anno di CO₂.

In generale il livello di inquinamento appare ininfluenza rispetto alla qualità dell'aria del territorio.

Emissioni da traffico

Relativamente al settore della mobilità, l'intero territorio dell'UTA è servito dalla viabilità principale rappresentata dalla strada provinciale delle Colline per Legoli n. 11, che mediante una doppia immissione, garantisce un'accessibilità diretta alla struttura insediativa del borgo di Montefoscoli ed un collegamento per la viabilità locale e podereale di distribuzione ai singoli fabbricati. Il sistema garantisce una fluidità delle percorrenze e degli itinerari turistici.

Tutto il vasto patrimonio rurale, sia delle coloniche che degli annessi, appare ampiamente servito da una rete capillare costituita dalla viabilità podereale che garantisce interconnessioni fra ambiti diversi e modalità di attraversamento alternative.

Valutazione qualitativa di nuove emissioni

L'area, a bassa densità abitativa, registra un flusso di traffico limitato che non genera incolonnamenti e quindi concentrazioni di inquinanti, con modalità di scorrimento anche in presenza di un aumento della mobilità.

L'aumento di traffico conseguente alla realizzazione delle proposte della variante, è da ritenere esiguo riferito alle unità agricole (circa 30-40) e al sistema della villa nel centro storico. Un aumento di traffico è da registrare soprattutto al momento dell'arrivo dell'utenza turistica ed ad un giornaliero movimento del personale operante nelle strutture ricettive e di quelle sportive o del tempo libero. L'incidenza di maggior rilievo può essere registrata con la mobilità riguardante il comparto delle strutture sportive e del tempo libero, si ipotizza in generale un carico di 150/180 vetture al giorno nei momenti di massima affluenza. Si valuta che tale aumento di traffico non portando situazioni di conflittualità o incolonnamenti, non generi un incremento significativo delle emissioni.

Emissioni Valdera per macrosettore 2005					
	CO (Mg)	COV (Mg)	NOX (Mg)	PM10 (Mg)	SOX (Mg)
1. Combustione nell'industria energia e trasformazione e fonti energetiche	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Impianti di combustione non industriali	1.564,55	327,98	193,05	180,14	21,01
3. Impianti di combustione industriale e processi di combustione	6,84	2,31	39,50	2,55	2,21
4. Processi produttivi	0,00	90,90	0,00	0,00	0,00
5. Estrazione e distribuzione combustibili fossili	0,00	86,50	0,00	0,00	0,00
6. Uso solventi	0,00	2.013,01	0,00	0,66	0,00
7. Trasporti stradali	3.605,96	1.262,74	890,30	84,57	11,40
8. Altre sorgenti mobili	81,63	38,29	236,50	27,55	1,13
9. Trattamento e smaltimento rifiuti	0,04	448,06	60,88	0,35	0,02
10. Agricoltura	36,23	186,61	0,67	31,22	0,00
11. Natura	15,86	263,20	0,01	0,94	0,00

Sistema rifiuti

A livello comunale la crescita della produzione dei rifiuti dal 2000 al 2008 presenta una notevole variabilità passando dai 654 kg/ab/anno del 2004 ai 575 del 2008 riferita ad una produzione non solo riferibile alla popolazione residente ma ad una un'utenza variegata assimilabile alla prima.

L'incidenza data dal recupero del patrimonio edilizio rurale e dalla valorizzazione turistica comporterà un aumento poco rilevante in termini di rifiuti.

Dai dati complessivi dei rifiuti urbani emerge che il comune di Palaia è lontano dal raggiungere l'obiettivo imposto dalla normativa nazionale per la raccolta differenziata (35%), mostrando, addirittura, un decremento: si passa dal 20% raggiunto nel 2004 al 14% del 2008. Una carenza strutturale che necessita di un nuovo impegno in direzione della sostenibilità ambientale. Attualmente la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani è gestito dalla società Geofor Spa con l'utilizzo del termo valorizzatore di Ospedaletto (PI) e l'impianto di compostaggio per la trasformazione in compost verde di qualità della frazione organica del rifiuto proveniente da raccolta differenziata domestica e dalla gestione del verde pubblico e privato.

Per i rifiuti ingombranti il territorio è servito dall'isola ecologica di Montanelli, direttamente contigua al territorio in esame.

Previsione dei carichi

Le previsioni di valorizzazione dell'area, sia come valorizzazione della centralità turistica che come sistema di impianti sportivi e del tempo libero, associata alla presenza di un significativo numero di utenze, comporterà un conseguente aumento dei rifiuti sia per l'indifferenziato che per l'organico.

Il sistema in atto appare in grado di recepire tale carico ulteriore. Per facilitare il corretto smaltimento dei rifiuti solidi urbani all'interno del territorio dell'UTA, dovrà essere approntato un sistema di punti di raccolta (cassonetti) in punti strategici di convergenza della viabilità di accesso alle varie strutture edilizie sparse.

Produzione Rifiuti solidi urbani procapite (kg/ab/anno)								
	2000	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Palaiia	503,7	553,3	528,1	654,1	636,0	613,6	575,9	575,1
Valdera	553,0	643,5	626,4	658,0	656,8	673,7	647,8	625,4

Raccolta differenziata (%)								
	2000	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Bientina	16,6	19,4	20,2	21,3	19,6	19,7	16,4	20,3
Buti	10,3	11,8	17,2	19,7	23,0	25,9	25,3	26,2
Calcinaia	26,6	30,4	29,1	30,9	28,6	26,4	24,2	26,9
Capannoli	27,4	26,4	24,9	24,2	20,2	22,3	24,4	32,8
Casciana Terme	20,8	13,7	15,4	13,8	18,6	17,6	16,3	15,5
Chianni	19,2	19,7	14,8	12,0	14,6	16,0	16,1	18,1
Crespina	13,7	23,8	22,2	23,4	22,1	22,2	20,9	25,0
Lajatico	31,3	28,9	18,3	22,1	17,9	14,8	16,7	19,3
Lari	16,2	22,6	21,3	22,3	26,1	26,4	27,6	30,3
Palaiia	11,8	18,0	21,5	20,6	18,5	12,1	13,5	14,0
Peccioli	13,3	14,6	14,2	12,1	17,7	21,3	24,2	23,7
Ponsacco	14,0	30,0	27,0	26,3	24,6	26,6	24,9	28,0
Pontedera	20,9	30,9	31,3	30,2	35,1	41,1	39,8	42,3
Santa Maria e Monte	23,5	27,6	34,8	36,6	34,2	34,0	32,6	38,2
Terricciola	21,8	20,1	23,6	18,6	24,1	21,0	20,8	18,5
Valdera	19,4	25,8	26,2	26,1	27,4	29,2	28,3	31,1

Sistema flora, fauna ed ecosistemi

Per la flora il territorio in esame presenta tipologie differenziate della vegetazione, una presenza cospicua di boschi, con prevalenza di lecci e roverelle, pioppete, colture arboree, oliveti e vigneti caratterizzanti l'attività agricola delle aziende esistenti, fino ai seminativi nelle aree pianeggianti. La riqualificazione urbanistica del sistema edilizio esistente e la riqualificazione del territorio, condotta attraverso il sistema turistico ricettivo e il turismo ambientale, potrà valorizzare le risorse naturalistiche esistenti salvaguardando e reintegrando strutture paesaggistiche proprie della tradizione. Il riuso complessivo del territorio, generando una domanda locale in aumento, porterà al potenziamento ed ad una corretta efficienza dell'attività agricola presente, con l'opportunità di recuperare produzioni tipiche. In generale la variante individuando lo sviluppo socio-economico garantirà la riqualificazione e il recupero ambientale che tenderà ad eliminare le forme di generale degrado, oggi ampiamente, diffuse per un abbandono più che decennale dell'antico sistema agricolo.

Per la fauna e gli ecosistemi gli interventi previsti non comportano un sostanziale cambiamento delle condizioni presenti, anzi con la riqualificazione ambientale e il ripristino di siepi e filari, i corridoi ecologici in atto nel territorio saranno potenziati. Quindi la fauna avrà ulteriori potenzialità di habitat.

Sistema energia

Rete elettrica

L'approvvigionamento energetico è garantito dalla rete elettrica esistente gestita dall'ENEL. Per gli edifici isolati e abbandonati da tempo, gli interventi di recupero dovranno provvedere in proprio al potenziamento della rete di distribuzione dell'energia.

Il sistema architettonico, Villa/fattoria, dovrà essere opportunamente illuminato prevedendo opportune soluzioni anche per gli spazi aperti di uso pubblico con un sistema che non sia fonte di inquinamento luminoso.

Deve essere prevista una illuminazione pubblica nei punti di interconnessione territoriale adeguata a rendere percepibile e fruibile in sicurezza il sistema insediativo.

Sistema socio-economico e culturale

Contesto socio-economico

Gli indirizzi proposti dalla variante riguardano in maniera significativa un vasto sistema organizzativo aziendale con un patrimonio edilizio considerevole in termini dimensionali. L'entità dell'Azienda rappresenta una parte consistente della struttura economica del territorio e una risorsa di sviluppo che oggi, per varie vicende, appare sottoutilizzata e in forte degrado. Un abbandono che incide sulla realtà di Montefoscoli rimasto congelato rispetto allo sviluppo economico moderno.

Il recupero di tale patrimonio accompagnato da un intervento di valorizzazione del centro aziendale costituito dalla storica Villa/Fattori, a riconvertita, in parte, a nuove attività e con il rilancio di quelle tradizionali, può innescare un processo di un nuovo sviluppo economico in un'area dove il passaggio da borgo rurale a sistema urbano non è riuscito a generare una vera crescita economica sia in termini di prodotto che in termini di occupazione.

L'inserimento di nuove attività a carattere turistico ricettivo e di ristorazione porterà alla creazione di nuovi posti di lavoro con ricadute in termini di incremento occupazionale, per il territorio, sia fisso che stagionale. Tale sviluppo porterà a nuovi bisogni con la nascita e l'inserimento di nuove attività collegate (prodotti tipici, artigianato, servizi, catering, ecc.) con ampie ricadute sul livello del reddito prodotto nell'area e quindi sui consumi.

Il settore turistico accompagnato da nuova residenza, nel breve periodo, sarà occasione di rilancio dell'attività agricola locale e favorirà il recupero dei prodotti tipici del territorio.

Rafforzamento identità della comunità

Il recupero di un intero sistema territoriale genera, con il miglioramento delle condizioni economiche complessive, opportunità di forme sociali aggregative con il coinvolgimento dei residenti e dei nuovi attori sul territorio, in attività funzionali rivolte a valorizzare risorse sociali comunitarie presenti e nascoste e a promuovere attività formative o di autopromozione legate ai modelli di vita e alla qualità dell'abitare della tradizione.

La valorizzazione in particolare del centro di Montefoscoli può innescare occasioni di coinvolgimento della popolazione, specie di quella giovanile, con forme di partecipazione alla vita collettiva capaci a migliorare la coesione sociale della comunità. In questo campo lo sviluppo dell'Associazionismo può essere uno dei grandi protagonisti sul territorio, svolgendo un ruolo fondamentale in attività parapubbliche con il trovare soluzione a problemi non marginali il cui

soddisfacimento consenta uno sviluppo sociale, basta ad esempio ricordare tutto l'associazionismo legato all'assistenza.

Nel complesso l'Associazionismo è rivolto a pratiche sociali di natura collettiva relative ad attività a grande ricaduta sociale che hanno risvolti diretti sui comportamenti e modelli di vita.

In questo aspetto le Associazioni, che sono un mondo eterogeneo ma espressione diretta di fasce e settori della cittadinanza, sono grandi attori protagonisti sul territorio capaci a coagulare valori identitari socio-culturali, a sedimentare modi di agire, a valorizzare luoghi, a rendere spazi come punti riconoscibili rappresentativi di valori comuni.

Le associazioni nella loro eterogeneità per interessi e finalità rappresentano la rete di rapporti e relazioni sociali che costituiscono l'identità socio collettiva riconosciuta e condivisa da tutti. Relazioni sociali posti alle varie scale dal vicinato al quartiere, alla frazione, alla contrada ma soprattutto trasversali capaci ad interrelarsi con i vari bisogni della comunità.

In questo le associazioni consentono di evidenziare bisogni, esigenze strutture, modelli che hanno una diretta ricaduta sul piano urbanistico-territoriale; basta pensare alla capacità di ripercorrere la storia del luogo, di individuare elementi storici significativi di un modo di operare e di vivere sul territorio, di ritornare alle matrici della formazione dei primi insediamenti, valori persi, dimenticati ma che hanno un grande significato e spessore per tutta la comunità.

Le associazioni possono servire ad identificare e percepire la realtà quotidiana ma, nello stesso tempo, anche una realtà diversa che sfugge ad analisi prettamente disciplinari.

Le indicazioni fornite possono riguardare:

- indicazioni generali - elementi puntuali da salvaguardare, arredo, testimonianze - elementi culturali - funzioni da espletare - nuove strutture - ripensare spazi sociali – manifestazioni culturali e non.

Salute dell'uomo

Gli interventi evidenziati dalla Variante non evidenziano particolari situazioni critiche sul territorio sia per la popolazione insediata sia per quella ipotizzata di nuovo inserimento, sono assenti attività di tipo produttivo industriale e assenza di elementi inquinanti.

Le uniche valenze di aggravio sono quelle elencate nel settore delle emissioni in atmosfera e per lo smaltimento dei rifiuti urbani.

Il PMAA dovrà recare opportuni indirizzi nell'uso dei fertilizzanti per il rilancio dell'agricoltura rivolta al settore del biologico.

Nel complesso il recupero e la riorganizzazione dell'intero quadro territoriale sarà occasione di un miglioramento ambientale e quindi anche delle condizioni generali della salute.

Indicatori culturali

Valori

Gli interventi mirano alla valorizzazione e alla riscoperta dei valori tipici della zona, grazie ad un tipo di turismo fortemente radicato sul territorio che favorisce il recupero di prodotti della filiera tradizionale agricola.

Un turismo che punta alla valorizzazione e ripristino di manifestazioni culturali proprie della comunità insediata, favorendo uno scambio di conoscenze fra popolazione autoctona e utenti turistici.

La valorizzazione del borgo storico con l'integrazione, anche a funzioni pubbliche, degli spazi della Villa è occasione di proposte e incremento delle iniziative culturali, capaci a far nascere nuove manifestazioni sul territorio.

Il recupero di forme insediative e di prodotti tipici della tradizione favorisce, potenzialmente, il ripristino di usi e valori della tradizione, basta pensare alla capacità di ripercorrere la storia del luogo, di individuare elementi storici significativi, di un modo di operare e di vivere sul territorio, di ritornare alle matrici della formazione dei primi insediamenti, far emergere alcuni valori a volte dimenticati ma che hanno un grande significato e spessore per tutta la comunità.

Tradizioni e manifestazioni

Gli interventi proposti avranno nel complesso positive ricadute sugli aspetti culturali del luogo favorendo le relazioni sociali che costituiscono l'identità socio collettiva riconosciuta e condivisa da tutti. Tradizioni legate alla società locale a livello del territorio rurale, a livello del borgo, a livello di vicinato, capaci ad interrelarsi con i vari bisogni della comunità.

Flussi turistici

Rispetto al settore turistico che appare sempre più costituire uno degli elementi portanti dell'economia locale e una risorsa ancora da potenziare, in molte parti del territorio, con il recupero di un ricco patrimonio edilizio rurale di valore storico-architettonico. I dati mostrano una lieve crescita pur con un andamento scostante che risente dell'andamento congiunturale che presenta in questa area dei picchi significativi. A dimostrazione della debolezza del sistema ancora da valorizzare e da promuovere per uscire da una marginalità ancora consistente.

In media gli arrivi sommano attorno alle 5.000/6.000 unità con una sommatoria di presenze attorno a 30.000 pernottamenti. La necessità di valorizzare il sistema paesaggistico e culturale del territorio

per rendere strutturale alcune attrattività polarizzanti, emerge dal raffronto dei dati dell' ultimo biennio, un periodo che pure in un quadro di crisi registra una lieve ripresa del settore specie nel comparto dell' agriturismo.

flussi turistici nel comune di PALAIA						
	ARRIVI	PRESENZE		VAR. %	VAR. %	
2003	4685	29093				
2004	4448	25699		-5	-12	
2005	6824	31055		53	20	
2006	8845	32661		29	5	
2007	6644	29695		-25	-9	
2008	4.640	33.170		-30	11,7	
2009	5.678	30.519		22	-8	

Dal raffronto fra il 2009 e il 2008 si evidenzia una crescita consistente pari a + 22,37% negli arrivi ma il -7,99% nelle presenze.

Una diversificazione ancora più evidente analizzando il dato della componente straniera che risulta nel quadro della Toscana uno degli elementi forti.

A fronte di una crescita di stranieri in arrivo nel territorio di Palaia +27,45%, un aumento quasi di un terzo, le presenze segnano una contrazione pari a -10,11%.

Significativo il dato legato alla permanenza che scende sensibilmente da una media di un soggiorno di 9 giorni ad una di 6, a dimostrazione che il territorio ha una attrattività sul mercato per la grande valenza ambientale, ma sono carenti le iniziative e le strutture che tendono a favorire il soggiorno.

La pressione data dal turismo è significativa in quanto la massa dei flussi superano il numero dei

residenti, con una densità che registra 1,24 cioè il dato arrivi supera il carico urbanistico stanziale. In realtà come abbiamo visto dalla scomposizione dei dati, la permanenza risulta limitata rendendo il carico turistico sul sistema dei servizi e delle attrezzature, sostenibile. In questa fase appare necessario intervenire, pur nella piena sostenibilità, con la valorizzazione delle risorse potenziali.

Ipotesi dimensionamento

UTA COLLINE DI MONTEFOSCOLI E POZZO

All'interno del quadro di trasformazione ipotizzato nell'ambito dell'UTA, si prefigura un patrimonio rurale sparso sul territorio attorno al centro di Montefoscoli oggetto di deruralizzazione e un complesso architettonico nato come centro villa/fattoria, inserito dentro l'area urbana.

Complessivamente 35 immobili a carattere rurale e urbano per complessivi 18.968 mq pari a 80.600 mc, un sistema composto da fabbricati principali ed annessi nelle aree di pertinenza. Attualmente 20 edifici costituenti il patrimonio edilizio della Società Agricola Fondi Rustici Montefoscoli, sono censiti al CEU, il restante patrimonio è di pertinenza rurale compreso il sistema architettonico della Villa/Fattoria.

A questi si somma il complesso architettonico della Villa/Fattoria per 5.000 mq pari a 18.000 mc.

Un sistema cospicuo ed articolato che mostra, da una parte una organizzazione rimasta ancorata alla conduzione mezzadrile con rapporti diretti fra Fattoria e Coloniche secondo un ordine gerarchico derivato dalla tradizione antica, dall'altra un insieme di fabbricati inadeguati alle necessità derivate dall'esigenza di avviare un recupero edilizio ed ambientale ed innescare un rilancio ed una riorganizzazione produttiva agricola dell'azienda, utile a vitalizzare una realtà significativa del territorio comunale.

A questo riguardo si pone l'esigenza di fare investimenti adeguati, nell'ambito delle attività rurali, al fine di rendere efficiente e moderno il settore relativo, sicuramente incisivo in questo ambito.

Dei 35 fabbricati si ipotizza che alcuni restano a destinazione rurale mentre la gran parte viene aggiornata come rivolta ad nuove destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche del territorio stesso.

Viene prevista la dismissione di gran parte del patrimonio rurale già in parte accatastata al CEU come fabbricati urbani da destinare a nuove funzioni compatibili e funzionali con la valorizzazione e la riqualificazione .

Quadro riferito al patrimonio edilizio delle coloniche sparse nell'UTA con in evidenza quelle di proprietà della Società Agricola Fondi Rustici Montefoscoli.

	superficie	volume	alloggi	residenziale	turistico	Ricettivo
Patrimonio fattoria	18.968	80.600				
Patrimonio ambito	3.000	10.000				
Patrimonio rurale	2.822	19.482				
Patrimonio deruralizzato						
Nuove volumetrie						
Patrimonio complessivo						

Quadro previsionale riferito all'intero patrimonio edilizio rurale presente nell'UTA compreso il complesso Villa/fattoria

Patrimonio	superficie	volume	Alloggi			
			N.totale	Ricettivo turistico	Residenziale	Alberghiero
<i>Coloniche</i>	<i>14.042,78</i>	<i>53.271,58</i>	43			
<i>Annessi</i>	<i>3.243,91</i>	<i>11.559,55</i>	21			
Totale patrimonio coloniche	17.286,69	64.831,13	64			
Villa/Fattoria	5.000,00	18.000,00	20			
Tabaccaia	1.681,95	15.769,15				
Totale Patrimonio Azienda Fondi Rustici	23.968,64	98.600,28				
Ulteriore patrimonio rurale	3.000,00	10.000,00	10			
Totale	27.000,00	108.000,00				
Patrimonio con destinazione rurale	8.000,00	32.000,00				
Patrimonio di possibile deruralizzazione	19.000,00	76.000,00	94	49	25	20
Servizi/ impianti tecnici di nuova costruzione	<i>3.000</i>	<i>12.000</i>				
TOTALE UTA	22.000,00	88.000,00	94	49	25	20

L'ipotesi si fonda sulla trasformazione delle coloniche in alloggi per varia destinazione, residenza stabile, residenza temporanea, turistico-alberghiera, residence, casa per vacanza, bed&breakfast, mentre la ricettività legata all'agriturismo resta nel patrimonio a destinazione rurale.

Il cambio di destinazione d'uso viene ipotizzato col mantenimento unitario dell'edificio ad unica residenza anche per conservare l'assetto tipologico e paesaggistico dell'esistente che presenta una

omogeneità nei tipi edilizi, salvo eventuali frazionamenti per complessi di volumetrie consistenti (oltre 300/350 mq), mentre per gli annessi, si ipotizza una trasformazione, in alloggio, dove le dimensioni dell'esistente lo consentano (> 60 mq).

Per il complesso architettonico della Villa/Fattoria la previsione privilegia un cambio di destinazione d'uso che interessi gran parte dell'edificio, in considerazione del fatto che l'insieme sia direttamente integrato al tessuto urbano e con una accessibilità problematica per le funzioni agrarie, e che una ipotesi di completa trasformazione possa costituire una potenzialità utile ad un effettivo rilancio della frazione.

Per il complesso Villa si prevede una ricettività, anche a carattere alberghiero, con la cessione, ad uso pubblico, all'Amministrazione comunale di locali e spazi legati alla viabilità, quali ad es. la corte, quale spazio privilegiato per manifestazioni, pubbliche e non, all'interno del centro urbano. Ciò consentirebbe di recuperare un luogo sociale aperto, all'interno dell'antico Borgo, potenziando il settore degli spazi pubblici che rappresenta una grave carenza nell'impianto urbano di Montefoscoli.

Nel complesso è ipotizzabile che, a fronte di un sistema agricolo di antica formazione, non compatibile con le nuove forme aziendali, gran parte delle volumetrie esistenti possano essere oggetto di trasformazione con cambio di destinazione d'uso a turistico ricettivo e residenziale, secondo le varie forme ammesse dal quadro legislativo. I complessi colonici, situati in adiacenza al Borgo di Montefoscoli, potranno essere utilizzati come residenza stabile.

Le volumetrie necessarie esclusivamente per i servizi tecnici degli impianti ed attrezzature sportive da realizzare, saranno possibili solo con interventi appositamente convenzionati con l'Amministrazione Comunale a seguito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Ipotesi quota trasformazione del patrimonio rurale esistente all'interno dell'UTA, valori percentuali.

<i>Patrimonio esistente</i> %	<i>Patrimonio</i> <i>ad uso rurale</i>	<i>Patrimonio ammesso a cambio di</i> <i>destinazione d'uso</i>
100	30	70

All'interno del quadro previsionale l'ipotesi delinea anche un dimensionamento relativo al sistema ricettivo turistico vero e proprio, a carattere alberghiero, compatibile con il recupero del complesso Villa il cui uso dovrebbe essere elemento di riqualificazione del tessuto urbano del Borgo di

Montefoscoli con il completo cambio di destinazione d'uso. Il parametro dimensionale adottato per i posti letto, viene riferito ad una dimensione (50mq) che prende in considerazione un comparto ricettivo di qualità elevata che include spazi consistenti per attività diversificate a supporto della ricettività stessa, caratteristiche rispondenti ad un certo tipo di domanda che si manifesta per queste strutture agricole o ex-agricole.

Previsione riferita al settore alberghiero in p/l

<i>Ricettivo turistico</i>	<i>Posti/letto</i>	<i>Unità p/l</i>
Quota riferita al turistico alberghiero	100	50mq

Il fabbisogno relativo al comparto turistico all'interno dell'intero territorio comunale, viene dimensionato tenendo in considerazione il recupero edilizio proposto dalla Variante parziale di un sistema esistente, ma precedentemente non considerato dal dimensionamento. Questo porta ad un adeguamento complessivo del quadro dimensionale riferito a tutto il territorio comunale.

Per quanto riguarda la nuova edificazione questa potrà essere definita solo attraverso la redazione di apposito Piano Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, con il quale potrà essere stimato sia in termini percentuale le quote di deruralizzazione e la nuova edificazione ai fini dell'attività rurale. Quantità che sono sostenibili all'interno di un quadro aziendale e territoriale vasto ed articolato che registra situazioni diversificate.

Previsione fabbisogno nel territorio comunale

	<i>n. alloggi</i>	<i>Percentuale %</i>
Recupero patrimonio edilizio esistente	220	80
Nuova edificazione	50	20
totale	270	100

Possibili effetti significativi sull'ambiente e misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente

Vengono presi in esame i possibili impatti di un certo significato sul territorio, considerando anche le tendenze a breve e lungo periodo che possono manifestarsi in modo diretto ed indiretto.

Le azioni conseguenti alla realizzazione degli interventi proposti, che potrebbero influenzare le varie componenti ambientali e il quadro delle risorse, apportando livelli di criticità in tutto l'arco di sviluppo dell'operazione sono le seguenti:

possibili alterazioni ambientali

- *Forte incremento carico urbanistico*
- *Inquinamento atmosferico da impianti di riscaldamento*
- *Aumento produzione rifiuti urbani*
- *Incremento portata reflui fognari*
- *Alterazione prelievo rete idrica ed elettrica*
- *Alterazioni al sistema del paesaggio*

Effetti sull'aria e sul clima

Gli effetti negativi che possono essere generati con ricadute sul territorio in esame (UTA) potenzialmente sono i seguenti:

1. Immissione di elementi inquinanti generati dal consumo di fonti energetiche a vario scopo e principalmente per il riscaldamento a fini della ricettività e in particolare l'uso di combustibile solido come la legna che, con il recupero delle case coloniche, può rappresentare un carico rilevante in alcuni periodi dell'anno.
2. Aumento dei flussi di traffico sia nell'area urbana del Borgo che nel territorio circostante, limitato però ad una mobilità di auto, un eventuale recupero a fini ricettivo-alberghiero della Villa determinerà un aumento di mezzi pesanti per i rifornimenti sulla viabilità del Borgo.

Effetti sulla risorsa idrica e sul sistema approvvigionamento-smaltimento

Il recupero e la valorizzazione dell'intero sistema determinerà una presenza di abitanti e utenti diffusa generando un notevole incremento dei consumi di acqua potabile ma sopperibile dalle risorse dell'acquedotto comunale.

Un incremento considerevole è rappresentato dalla realizzazione di attrezzature sportive, piscina, campi gara, campo da golf, ecc., che necessitano di un fabbisogno idrico cospicuo e costante anche in periodi estivi di siccità. La realizzazione di tali impianti è subordinata alla dotazione di fonti di approvvigionamento autonomo.

Dal punto di vista dello smaltimento delle acque reflue l'incremento di carico organico sarà smaltito dal depuratore di Montefoscoli e dalla fognatura comunale della quale è già previsto, da parte dell'Amministrazione Comunale, il progetto di ammodernamento e potenziamento.

Effetti sul sistema suolo

Gli interventi che introducono trasformazioni consistenti nell'uso di suolo risultano essere rappresentate dall'edificazione del nuovo Centro Aziendale e dalla realizzazione delle attrezzature sportive che modificano la copertura del soprasuolo. Data la permeabilità degli impianti sportivi, tale utilizzo di suolo non inciderà in modo sostanziale sull'impermeabilizzazione dell'area. Gran parte del parcheggio sarà inoltre realizzato in materiale drenante (ghiaia) in modo da incidere il meno possibile sulla corretta infiltrazione delle acque.

Effetti sul sistema energetico

Il riuso dei numerosi fabbricati comporta un deciso aumento del fabbisogno energetico per lo svolgimento delle varie attività con conseguente consumo di gas metano ed di energia elettrica. Tale

aumento risulta considerevole in quanto, allo stato di fatto attuale, si parte da valori pressoché negativi.

Effetti sul sistema rifiuti

Dal punto di vista della produzione, l'insediamento condurrà certamente ad un incremento dei rifiuti urbani su tutto il territorio rispetto ad una situazione attuale negativa dato dal generale abbandono del sistema insediativo. Sarà carico del gestore organizzare la raccolta degli stessi da conferire allo smaltimento.

Effetti sul sistema paesaggio

La corretta gestione delle aree verdi, compreso il ripristino del giardino storico e del pomario, unita ad una curata ed attenta ristrutturazione degli edifici e la riqualificazione delle aree di pertinenza, non potrà che rappresentare un aspetto positivo per l'intero paesaggio delle colline palaesie.

Gli interventi previsti mirano al potenziamento e valorizzazione complessiva di tutto il sistema rurale con la valorizzazione e ripristino del sistema agrario di qualità legato alla tradizione secondo le migliori tecniche colturali suggerite.

La riqualificazione delle aree di margine al centro storico; la fruizione dei beni ambientali paesaggistici e delle risorse naturalistiche accompagnate da interventi atti a garantire assetti assimilabili a quelli ottenibili con le attività agricole

Il recupero e la riqualificazione urbanistica dell'edificato rurale e la messa in valore dell'intero sistema paesaggistico favorisce l'impianto di forme colturali proprie della tradizione. Con il potenziamento della vegetazione dei bordi campestri e dei boschetti puntuali si recupera la struttura paesaggistica dell'antico appoderamento della fattoria e favorisce un sistema vegetazionale con una fitta rete dei corridoi ecologici.

La realizzazione di strutture destinate allo sport e al tempo libero, se non adeguatamente progettate, possono risultare impattanti sul sistema paesaggio, specie nelle aree circostanti il borgo antico.

Effetti su vegetazione, fauna ed ecosistemi

L'intervento previsto di miglioramento agrario e di scelte colturali nel rispetto della tradizione locale e agronomica toscana, associata al ripristino di sistemazioni tradizionali, porterà ad un generale miglioramento delle condizioni ambientali della zona. Il potenziamento delle colture tipiche oliveto e vigneto, sarà condotto secondo le migliori tecniche colturali vigenti con attenzione all'uso di fitofarmaci in un territorio ricco di acque.

La valorizzazione del complesso Villa costituisce occasione di recupero e restauro del giardino storico.

Nel complesso gli interventi favoriscono un potenziamento del sistema vegetazionale e non si prevedono effetti particolari su fauna ed ecosistemi.

Effetti sul clima acustico

Un possibile aumento dell'inquinamento acustico può derivare dalla realizzazione degli interventi previsti, in particolare i maggiori effetti si possono avere dal recupero della Villa/Fattoria volto alla ricettività turistica e dalle attività culturali quali gli spazi museali uniti alla promozione di manifestazioni culturali, espositive e convegnisti che, ecc. Queste, in particolari periodi, determineranno un aumento dei flussi di traffico da e per Montefoscoli aggravando in maniera marginale il livello del clima acustico interessando l'area urbana e l'area classificata I solo tangenzialmente sulla viabilità esterna al borgo (via del Giardino).

Il recupero delle coloniche, interessando zone rurali diffuse, non si ripercuoterà in modo significativo sul clima acustico locale in virtù della tipologia dell'insediamento sparso.

Effetti sulla viabilità

L'aumento della mobilità interna ed esterna avrà come conseguenza un incremento dei flussi di traffico sulla viabilità ordinaria. Si stima che tale incremento graverà in maniera limitata sulla rete esistente.

Gli effetti estendendosi su un territorio molto ampio che riguarda tutto il sistema ambientale delle colline di Montefoscoli e Pozzo, non avrà un incremento consistente, maggiori pressioni possono essere previste in rispondenza del centro di Montefoscoli derivate dal recupero della struttura della villa e la valorizzazione delle attività ricettive e ricreative e del tempo libero che possono generare pressioni relative al trasporto pubblico e al traffico locale legato alla sosta.

Determinante nella mitigazione del carico viabilistico e del possibile inquinamento acustico, sarà la realizzazione di un parcheggio in adiacenza alla viabilità comunale, con un intervento progettuale tale da non generare criticità di impatto ambientale in un'area di valore paesaggistico, e con un adeguato numero di posti auto in grado di supportare sia l'uso pubblico in occasione delle manifestazioni culturali e convegnistiche, sia dell'uso privato legato al recupero abitativo del complesso.

I maggiori flussi di utenti e l'eventuale pendolarità del personale impiegato dovrà prevedere un potenziamento del trasporto pubblico, con un aumento delle corse.

Effetti sugli aspetti sociali economici e territoriali

Su questi aspetti il recupero del patrimonio edilizio e la valorizzazione e riqualificazione dell'intero sistema avrà conseguenze altamente positive sia in termini economici che occupazionali, con il possibile inserimento di attività collaterali all'interno dell'area con benefiche ricadute su tutto il territorio comunale.

Il recupero a fini turistici potrà avere ricadute benefiche anche con la promozione e la nascita di una imprenditoria locale impegnata in "nuove" attività con processi di innovazione che potranno avere solo conseguenze positive per far uscire un'area dall'emarginazione attuale.

Effetti sul patrimonio culturale ed architettonico

Il restauro dell'immobile di notevole pregio architettonico della Villa e il recupero delle numerose coloniche sarà funzionale al recupero e alla tutela di un vasto patrimonio culturale destinato altrimenti, all'abbandono.

Inoltre la cessione di spazi idonei a manifestazioni culturali o la stessa valorizzazione di appositi spazi espositivi per attività museali legate alla cultura contadina, oggi in locali di valore documentale legati alla storia della frazione, determinerà il rafforzamento dell'identità locale. L'avvio di attività culturali avrà anche la possibilità di attivare nella popolazione locale il recupero di usi e tradizioni dimenticate o abbandonate, o spazi anticamente deputati ad un uso quotidiano, con benefici rivitalizzanti sulla vita dell'associazionismo esistente o da attivare. Importante per la collettività che la maggiore offerta di occasioni culturali e/o lavorative incida, in maniera significativa, nel coinvolgimento dei giovani nella vita sociale della frazione.

Effetti sulla salute

Dal punto di vista della salute umana gli interventi non dovrebbero produrre effetti particolarmente significativi se non un miglioramento generale conseguente all'eliminazione delle situazioni di degrado.

La determinazione dei possibili effetti significativi negativi o positivi riguarda gli aspetti ambientali e quelli di carattere socio economico territoriale e sulla salute umana e viene svolta utilizzando l'analisi matriciale. Si individuano i potenziali effetti significativi quali relazioni causa-effetto degli interventi previsti sulle componenti ambientali sociali, territoriali e sulla salute umana, esprimendo un giudizio qualitativo sulle caratteristiche dell'effetto atteso (effetto potenzialmente negativo, effetto potenzialmente positivo, effetto incerto).

	Effetto potenzialmente positivo		Effetto di indifferenza
	Effetto con esito incerto		Effetto potenzialmente negativo

sostenibilità		interventi					
		Recupero edifici	Ricettività turistica	Attrezzature del tempo libero	Servizi parcheggi	Sviluppo attività agricola	Nuovi edifici rurali
Uso Sostenibile delle risorse	Sistema acqua						
	Sistema aria						
	Sistema suolo						
	Paesaggio						
Aspetti socio economici	Sviluppo economico						
	Cultura collettiva						
Aspetti urbanistici	Assetto Urbanistico						
	Mobilità e sosta						

Misure volte alla riduzione degli effetti

Mitigazione degli effetti sull'aria e sul clima

Rispetto all'inevitabile aumento delle emissioni ai fini energetici dovranno essere scelte soluzioni atte a ridurre la produzione di CO2 grazie ad impianti tecnologici innovativi ed altamente efficienti. Per il restauro sono utilizzate solo tecnologie storiche e materiali identici a quelli originari, escludendo additivi sintetici.

Mitigazione degli effetti sulla risorsa idrica e sul sistema di approvvigionamento e di smaltimento

Le soluzioni di risparmio idrico da adottare saranno date dall'utilizzo dei frangi flusso applicati ai rubinetti e, dall'adozione sui WC di un sistema di erogazione differenziato per quantità per l'uso della risorsa data dall'acquedotto. Ciò, pur non incidendo in maniera significativa sul servizio globale rappresenta un'applicazione positiva di risparmio della risorsa.

Per il patrimonio rurale e gli impianti sportivi, il recupero e la realizzazione dovrà prevedere il recupero delle acque piovane con adduzione ad apposite cisterne per usi di irrigazione.

Mitigazione degli effetti sul sistema suolo

Nel complesso gli indirizzi di intervento non alterano il sistema suolo in modo incisivo. Solo nel caso del nuovo centro aziendale in un'area dedicata all'agricoltura in adiacenza alla viabilità territoriale, il rapporto di copertura subisce variazioni consistenti con la realizzazione di nuovi edifici e la realizzazione di uno spazio unitario ad aia.

Nel complesso il recupero generalizzato deve prevedere la sistemazione della rete di convogliamento delle acque piovane tale da consentire una corretta regimazione delle stesse per una corretta salvaguardia dell'assetto del suolo.

Mitigazione degli effetti sul sistema energetico

Per una mitigazione dei consumi dovranno essere adottate tutte quelle moderne tecnologie legate all'uso di fonti energetiche alternative. Il recupero del patrimonio edilizio esistente dovrà favorire l'isolamento termico degli edifici, là dove possibile, e l'impiego di tecnologia fotovoltaica con l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile sia nel recupero abitativo delle coloniche che per le attività legate alla ricettività e al tempo libero.

Per le illuminazioni esterne gli impianti devono essere concepiti con l'intento di ridurre l'inquinamento luminoso e il consumo energetico con l'abbattimento della dispersione verso l'alto e

l'utilizzo di lampade ad alta efficienza. Con le stesse modalità dovrà essere pensata l'illuminazione atta ad evidenziare gli elementi e spazi di rilievo architettonico e paesaggistico relative al sistema della Villa/Fattoria.

Per la realizzazione di impianti solari termici e fotovoltaici per la produzione di energia gli interventi devono ottemperare a quanto disciplinato dall'art. 34 bis del PIT secondo l'implementazione paesaggistica.

La sostenibilità degli impianti è data da una localizzazione correttamente integrata nel paesaggio in considerazione dell'alto grado di valore storico e paesaggistico di tutto il territorio comunale, caratterizzato da un quadro ambientale privo di profonde alterazioni, evitando un impatto visivo alla percezione del contesto paesaggistico, dalla viabilità interna a vocazione turistica, secondo gli obiettivi di qualità definiti dalle "schede dei paesaggi" allegate al PIT.

In particolare occorre considerare il carattere costitutivo del territorio affermato dalla scheda Ambito n.30 Valdera, con i seguenti *valori estetici-percettivi*: "le strade collinari storiche, la cui tipologia testimonia le forti relazioni strutturali con la morfologia del rilievo, sono spesso anche caratterizzate da interessanti vedute panoramiche" e "il rapporto tra i centri urbani di crinale e il paesaggio agrario che conserva un mosaico culturale diversificato, rappresenta un valore paesaggistico di rilievo", che definiscono *l'obiettivo di qualità*: "Tutela delle visuali aperte sul paesaggio collinare percepito sia da valle, che dai centri abitati collinari".

Si prevede la possibilità di scelte localizzative all'interno dei due Sub-ambiti gravitanti sul fondovalle ("*Gli insediamenti di fondovalle*" – "*Il fondovalle e le acque del Roglio*"), in particolare in adiacenza all'area produttiva di Montanelli sia in contiguità, che nei terreni retrostanti e verso la località Baccanella; ulteriori aree, anche nell'Ambito 2 "*Le colline del Carfalo*" devono risultare non essere di impatto visivo per la viabilità territoriale di attraversamento, sfruttando eventuali avvallamenti delle prime pendici collinari, interni al contesto ambientale o situazioni marginali rispetto alla centralità del territorio, (possibile area sulla viabilità proveniente da Toiano con adeguate prescrizioni). Ogni localizzazione che riguarda "*Il sistema collinare di crinale*" (Ambito 3), e quello prospiciente il Roglio (*Sub-ambito 1.2 "Le Pendici e i Castelli"*), deve essere esclusa.

Sono ammessi, purché di ridotte dimensioni e collocati in modo da non arrecare danno visivo al sistema paesaggistico e al contesto dei centri storici, impianti solari termici e fotovoltaici destinati all'autoconsumo dei singoli edifici; questi devono essere realizzati con soluzioni tecniche armonizzate con l'architettura del luogo e finalizzate a garantire un corretto inserimento

paesaggistico attraverso una localizzazione che non interferisca con gli spazi tradizionali di pertinenza e non generi impatti visivi incompatibili con il paesaggio, qualora installati a terra.

Nel caso di posizionamento dei pannelli in copertura è comunque necessario armonizzare l'impianto con il prospetto degli edifici, e con la pendenza della falde. Gli impianti inferiori a 200 KW-h sono ammessi in tutto il territorio comunale tramite DIA.

Mitigazione degli effetti sul sistema rifiuti

Sarà potenziato il sistema di raccolta e di conferimento dei rifiuti sia nel centro urbano che in punti strategici della rete viaria del territorio interessato.

Dovrà, comunque, essere incentivata la raccolta differenziata sia nel territorio dell'UTA che a livello comunale.

Mitigazione degli effetti sul sistema paesaggistico.

In generale gli interventi di recupero associati a sistemazioni delle aree di pertinenza e dei terreni agricoli circostanti porteranno ad una riqualificazione del paesaggio con una sapiente gestione delle colture tipiche e delle sistemazioni agrarie tradizionali secondo i tipi del paesaggio toscano. Il recupero della viabilità interpodereale deve essere condotto con il rafforzamento o ripristino delle siepi e dei filari per favorire il sistema di connessione ecologica interrelato con quello relativo ai fossi e rii delle pendici collinari.

Il recupero deve avvenire secondo gli indirizzi unitari di progettazione architettonica e di restauro mirati a favorire la riqualificazione edilizia e far emergere il sistema spaziale proprio della gerarchia del sistema originario della mezzadria fra coloniche e il centro produttivo Villa/Fattoria.

Opportune sistemazioni dovranno essere previste nella realizzazione del nuovo centro aziendale nell'area interessata dall'edificio Tabaccaia.

Le nuove costruzioni necessarie per consentire uno sviluppo moderno all'azienda agricola, sempre più inserita in un contesto multifunzionale, devono essere proposte all'interno di un progetto che valorizzi la Tabaccaia come emergenza architettonica e storica e preveda architetture coerenti nelle tipologie e nell'uso dei materiali per evitare impatti ambientali negativi.

Le eventuali aree per attrezzature sportive devono sorgere in luoghi scarsamente impattanti per il paesaggio, evitando di incidere nei punti di percezione panoramica, dovranno essere limitate le recinzioni che interdiscano la fruizione, anche visiva, dello spazio. Le volumetrie relative ai servizi necessari per il funzionamento degli impianti, devono essere integrate con il paesaggio e non devono interessare e interferire con le aree agricole contigue al centro storico di crinale di grande valore figurativo e strutturale.

Impianti posti su estensioni ampie di terreno sono ammissibili solo in luoghi dove è presente un approvvigionamento idrico diretto, autonomo, tale da garantire una risorsa costante nell'anno.

Particolari attenzioni progettuali devono essere poste nella realizzazione dell'area di parcheggio, in adiacenza al borgo, data la delicatezza di un sistema ambientale di grande valore paesaggistico che non deve subire alterazioni. Il progetto deve prevedere adeguati criteri di inserimento nello skyline paesaggistico del borgo, con il mantenimento degli assetti vegetazionali significativi.

Mitigazione degli effetti sul clima acustico

Non sussistono effetti negativi da mitigare.

Mitigazione degli effetti sulla viabilità

La mitigazione dell'aumento della mobilità sul territorio dell'UTA, deve essere resa possibile con il riordino della rete stradale podereale ed interpodereale per rendere fluida l'accessibilità al territorio e, per l'area del centro urbano, con la realizzazione di un'area di parcheggio in adiacenza al borgo per la razionalizzazione della sosta sia per la residenza stabile sia per le manifestazioni promosse nel complesso Villa/Fattoria.

Mitigazione degli effetti sugli aspetti sociali economici e territoriali

Alla realizzazione delle opere di trasformazione devono essere coinvolte imprese operanti sul territorio. E' auspicabile che i posti di lavoro possano essere coperti dalla popolazione del luogo. Deve essere evitato ogni cesura funzionale fra le coloniche recuperate e il territorio evitando processi di privatizzazione di aree tradizionalmente legate alla collettività.

Il recupero del complesso Villa deve avvenire nella tutela dei valori architettonici e culturali con la destinazione ad uso pubblico di idonei spazi, tramite apposita convenzione con il Comune di Palaia, da utilizzare per attività museali, culturali, manifestazioni musicali, festival, ecc., tali da favorire la coesione e il recupero di valori collettivi riconosciuti da tutti.

Deve essere favorito, previo una generale riqualificazione l'uso di apposite aree ortive per facilitare la socializzazione del territorio rurale a tutti gli abitanti del borgo.

Mitigazione degli effetti sulla salute

Non sussistono effetti negativi da mitigare.

La compatibilità a effettuare gli interventi ammissibili di deruralizzazione e cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio rurale esistente, è subordinata alla redazione di un Programma

aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, PAPMAA, con il quale determinare le quantità destinate al comparto agricolo e quelle di nuova realizzazione ai fini del potenziamento dell'attività produttiva e il patrimonio da deruralizzare ai fini di un recupero funzionale. Saranno indicate anche le tecniche agronomiche finalizzate al miglioramento delle caratteristiche fisico-chimiche dei suoli, a ridurre il rischio di inquinamento dei corpi idrici superficiali e il ripristino dell'efficienza delle sistemazioni idraulico-agrarie e della rete di regimazione delle acque.

Sintesi delle ragioni delle scelte

Dalle valutazioni ed analisi fatte, è possibile affermare che le proposte formulate per il territorio oggetto della Variante, sono ampiamente positive e si collocano in uno scenario di probabilità compatibile con le condizioni ambientali ed economiche di partenza.

Al momento non è possibile individuare possibili alternative che siano in grado di recuperare, in modo compiuto, sia il sistema rurale sparso, che quello della Villa e nello stesso modo generare benefici sul piano ambientale e paesaggistico.

Conclusioni

Gli indirizzi e obiettivi proposti dalla Variante determinano le seguenti incidenze:

In ordine al quadro ambientale :

- *Il ripristino del sistema territoriale non incide in maniera problematica sul quadro ambientale, favorisce il recupero e la riqualificazione;*
- *non comportano trasformazioni significative al contesto ambientale collinare e non interferisce con la normativa comunitaria di tutela ambientale;*
- *gli interventi previsti non modificano il quadro paesaggistico esistente e non intaccano paesaggi riconosciuti come oggetto di tutela a livello nazionale, comunitario o internazionale;*
- *le proposte di nuove attrezzature sportive e di parcheggio saranno realizzate con adeguati progetti di inserimento paesaggistico;*
- *gli interventi antropici previsti non determinano effetti sulla salute umana o incidono sui livelli di qualità ambientale;*
- *non apportano ricadute negative o criticità sul patrimonio culturale presente nell' area né comportano danno al sistema storico;*
- *il progetto di recupero della viabilità podereale e interpodereale con le sistemazioni vegetazionali*

di corredo potenzia il quadro degli ecosistemi con apporti benefici su fauna e flora;

- le previsioni sono tese alla riqualificazione e valorizzazione delle relazioni sociali e al potenziamento delle attività umane;*
- le previsioni sono rivolte alla valorizzazione e rilancio di un centro storico di alta qualità e di un territorio di grande valore ambientale.*

in ordine agli aspetti socio-economici:

- è prevedibile un aumento occupazionale in un territorio a bassa capacità di creazione di posti di lavoro;*
- favoriscono lo sviluppo economico anche di nuove aziende rivolte alla produzione di prodotti tipici del luogo o della tradizione toscana;*
- incentivano l'economia con l'introduzione di nuove attività a corredo del turismo e del tempo libero;*
- promuovono il recupero di un'area a forte valenza storico-architettonica, quale quella della Villa/Fattoria riconosciuta come depositaria dell'identità del luogo;*
- facilitano un generale aumento dei consumi sul territorio;*
- determinano la promozione di attività sociali e culturali con il coinvolgimento della popolazione locale favorendo i rapporti sociali dei residenti;*
- non generano elementi negativi sulla salute umana.*

in ordine agli aspetti di natura urbanistica:

- gli interventi si collocano all'interno degli scenari delineati dal PIT, dal PTC e dal PS;*
- si favorisce il recupero e il restauro del patrimonio ambientale del sistema territoriale;*
- si avvia il restauro e la valorizzazione del patrimonio storico-architettonico del centro storico;*
- le proposte non incidono in maniera significativa nell'uso delle risorse essenziali di cui all'art. 3 della L.R.T. N° 1/2005;*
- si opera con interventi rivolti ad eliminare le situazioni di degrado ambientale e paesaggistico, in particolare nell'area circostante il centro di crinale nel rapporto fra spazio dell'edificato e spazio rurale.*

in ordine alle infrastrutture e servizi:

- i nuovi carichi urbanistici, sia pure ridotti e diffusi, devono essere garantiti dal potenziamento delle infrastrutture, in parte già previsto per le opere a rete del borgo;*
- devono garantire l'aumento delle aree per la sosta sia per i residenti che per gli utenti esterni;*

- *si deve favorire una coesione integrata nell'uso delle nuove infrastrutture e servizi fra popolazione e turisti.*

In ordine agli aspetti gestionali:

- *Ogni intervento relativo al patrimonio edilizio delle Aziende Agricole operanti sul territorio, deve essere subordinato alla predisposizione di un apposito e dettagliato PMAA che illustri il quadro del patrimonio rurale, i nuovi fabbisogni legati alle previsioni di potenziamento dell'agricoltura, le residenze rurali, il patrimonio de ruralizzato, le colture di nuova immissione, il patrimonio che viene frazionato.*

Nel complesso gli indirizzi, gli obiettivi e gli interventi proposti dalla Variante parziale apportano benefici generalizzati su tutti i sistemi interessati, attivando un processo di riqualificazione capace a rivitalizzare un territorio rimasto per un lungo periodo congelato ed estraneo alle innovazioni necessarie per collocarlo attivamente nell'economia locale e di tutta la Valdera. Non sussistono alternative compatibili con questi requisiti.

Indicazioni per il monitoraggio

La VAS deve tra l'altro pianificare i criteri di monitoraggio dell'applicazione del piano.

Il monitoraggio deve essere svolto, sia nella fase di progettazione degli interventi, sia nel periodo di realizzazione di questi, che al termine dei lavori di trasformazione previste dalle azioni del Piano Attuativo e dovrà valutare gli effetti, tenendo presente la possibilità di miglioramento.

In questa fase, per quanto riguarda la necessaria attività di monitoraggio dello stato di attuazione delle scelte del piano attuativo e soprattutto del livello di soddisfacimento degli obiettivi individuati, sarà necessario provvedere ad una verifica rispetto ai singoli indicatori, definiti nell'ambito dell'attuale processo di valutazione.

Tale fase di monitoraggio è volta in particolare a:

- **valutare l'efficacia delle azioni programmate**, anche in relazione agli obiettivi ambientali stabiliti dal piano;
- **individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti**, ed essere in grado di adottare le eventuali misure correttive ritenute opportune.

La verifica dello stato di attuazione del Piano è prevista nella fase di programmazione del PMAA e dei successivi piani attuativi.

Importante, a livello di paesaggio, sarà valutare l'incidenza delle trasformazioni legate al recupero delle aree pertinenziali delle coloniche, sul paesaggio.

Delle modalità di svolgimento del monitoraggio, dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate, sarà data adeguata informazione attraverso i siti web dell'autorità competente e precedente.
